

Tweede verblijven aan de Kust: onderzoek naar het profiel, de effecten en een toolkit voor het beleid

DEEL 3: EFFECTENMETING

Uitgevoerd in opdracht van Kustactieplan

IDEA Consult:

**Lucien Kahane
Marie-Laure Koyen
Raf Myncke
Pieter Staelens**

Brussel, februari 2009



INHOUDSOPGAVE

	p.
Vooraf	3
Deel 1: Effecten op het vlak van ruimte, vastgoed en leefbaarheid	4
1 Inleiding	5
2 bepaling te onderzoeken effecten	6
3 analyses	10
3.1 De ruimteclaim van tweede verblijven: een moeilijk evenwicht tussen behoud en transformatie	11
3.2 Een wijzigend stadsweefsel	14
3.3 Dalende betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen?	15
3.4 Wijzigingen in het demografisch en socio-economisch profiel van de kustbewoner	18
Deel 2: Effecten op het vlak van economie	21
1 Inleiding	22
2 Methodologische aspecten	23
2.1 Methodologie algemeen model	23
2.2 Methodologie model specifiek gericht op tweede verblijven	24
2.3 Aandachtspunten	25
3 Impactmeting	27
3.1 Directe impact	27
3.2 Indirecte impact	33
3.3 Afgeleide impact	36
3.4 Financiële terugvloei	38
3.5 Resultaten per tweede verblijf	44
3.6 Resultaten per gemeente	45
3.7 Uitgaven door gemeenten gerelateerd aan tweede verblijven	48
Deel 3: Effecten op het vlak van toerisme	50
1 Inleiding	51
2 Resultaten van analyse	52
2.1 Profielkenmerken	52
2.2 Verblijfskenmerken	54
2.3 Toeristische aantrekkelijkheid	54
2.4 Gebruik van toeristische voorzieningen	55
2.5 Gebruik van andere voorzieningen	55
Bijlage 1: analyse ruimtelijke effecten	
Bijlage 2: analyse effecten op de vastgoedmarkt	
Bijlage 3: Maatschappelijke effecten	
Bijlage 4: Methodiek economische impactanalyse	
Bijlage 5: bronnen	

VOORAF

Nergens in Vlaanderen is het aandeel tweede verblijven in de woningvoorraad zo hoog als aan de Kust. Het is bekend dat daar zowel voor- als nadelen aan verbonden zijn. Een bloeiende vastgoedmarkt en een sterk verhoogde consumptie staan daarbij bijvoorbeeld tegenover een verhoogde druk op de open ruimte en winterleegstand.

Het was om deze reden de opzet van de Vlaamse Regering om in het kader van het derde Kustactieplan de effecten van tweede verblijven te onderzoeken en van daaruit te werken aan een toolkit voor het beleid. Dit gehele studietraject wordt uitgevoerd door IDEA Consult in samenwerking met het WES Onderzoek en Advies.

Dit is een derde rapport in het kader van de net genoemde opdracht. Het bevat de resultaten van de effectenmeting van de tweede verblijven aan de Kust. Het rapport is een synthese van informatie en gegevens, discussies en analyses. Dit rapport bouwt verder op de resultaten van het onderzoek zoals uitgevoerd door WES Onderzoek en Advies¹.

De effecten van tweede verblijven aan de Kust beperken zich daarbij niet enkel tot een veranderd toeristisch profiel van de kustregio. De effecten hebben daarbij betrekking op meerdere aspecten van de maatschappij. In wat volgt worden de effecten van tweede verblijven ingeschat binnen 4 inhoudelijke velden. Deze velden zijn:

- Toerisme: Op welke doelgroepen richten tweede verblijven zich? Hoe veranderen deze doelgroepen het toeristisch profiel van de kustgemeentes? Welk toeristisch en voorzieningenaanbod verwachten de tweede verblijvers?
- Economie: Wat zijn de effecten van tweede verblijven op de lokale economie (o.m. via de bestedingen) en hieruit volgend de tewerkstelling in de kustgemeentes?
- Ruimte en Vastgoed: Wat is het ruimtebeslag van tweede verblijven? Welke eisen stellen tweede verblijvers aan hun woning en hun woonomgeving? Op welke manier beïnvloeden tweede verblijven de vastgoedmarkt en de woonkwaliteit?
- Leefbaarheid: Wat is de invloed van tweede verblijven op de demografie van de Kustgemeente? Hebben tweede verblijven gevolgen voor de leefbaarheid van buurten?

Dit rapport vormt tot slot ook de directe opstap naar het opstellen van een toolkit voor het beleid. Deze toolkit moet daarbij een waaier aan maatregelen bevatten die de verschillende gemeenten in staat moet stellen om zo goed mogelijk in te spelen op de positieve effecten van tweede verblijven, terwijl de negatieve effecten moeten worden ingeperkt. De toolkit voor het beleid vormt het integrale onderdeel van een vierde rapportage in het kader van deze studie.

¹ Hier wordt verwezen naar 2 rapporten van WES Onderzoek en Advies zoals gepubliceerd in september 2008. In een eerste rapport werden aspecten met betrekking tot het aanbod beschreven, in een tweede rapport werden de resultaten neergeschreven van de analyse van de vraag.

Deel 1: EFFECTEN OP HET VLAK VAN RUIMTE, VASTGOED EN LEEFBAARHEID

1 INLEIDING

Naast economische effecten en effecten op toerisme, staat het voor alle betrokken actoren vast dat tweede verblijven aan de Kust omwille van hun configuratie in de ruimte eveneens effecten hebben op de leefbaarheid. Ook kan men het ruimtelijke aspect niet los zien van de manier waarop de vastgoedmarkt aan de Kust functioneert. Omwille van het feit dat ruimte, vastgoed en leefbaarheid op elkaar inspelen zullen we deze drie aspecten dan ook samen behandelen in dit deel van de effectenmeting.

De methodologie die hierbij gehanteerd is, bestond erin om eerst een inventarisatie te maken van alle mogelijke effecten die betrekking hebben op de drie voornoemde dimensies. Deze inventaris baseert zich op een literatuurstudie en is opgenomen in een eerste hoofdstuk. Aan de mogelijke effecten werden indicatoren, meetwijzes en bronnen gekoppeld.

In tweede instantie zijn de metingen van de indicatoren effectief uitgevoerd, meestal met de gemeente als basiseenheid. Waar het mogelijk of noodzakelijk was zijn ook op een kleiner geografisch schaalniveau de nodige analyses verricht. Het geheel van deze analyses zijn in bijlage gevoegd.

Hoofdstuk 2 neemt de belangrijkste vaststellingen van de gevoerde analyses over. Daarbij zijn de deeleffecten van tweede verblijven aan de Kust gegroepeerd rond 5 centrale globale thema's. In de bespreking van deze thema's zitten ons inziens de belangrijkste conclusies vervat met betrekking tot de effecten van tweede verblijven op de ruimte, vastgoed en leefbaarheid.

2 BEPALING TE ONDERZOEKEN EFFECTEN

De tweede verblijven aan de Belgische kust zijn geen nieuw fenomeen. Er zijn dan ook heel wat bestaande studies, waar mogelijke effecten in vernoemd of bestudeerd worden. Ter bepaling van de mogelijke effecten van tweede verblijven op het gebied van ruimte, vastgoed en leefbaarheid, is een screening verricht van deze referentiestudies. Volgende studies zijn hierbij in beschouwing genomen:

- MEIRE Mieke en BRACKE Piet (i.o.v. Provincie West-Vlaanderen): Wijkenatlas de Kust, Resultaten van het leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, per wijk, 2005.
- MEIRE Mieke en BRACKE Piet (i.o.v. Provincie West-Vlaanderen): Het leven zoals het is, Samenvatting van het leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, 2005.
- Westtoer (i.o.v. Toerisme Oostende): Tweede verblijvers in Oostende: Wie zijn ze, Wat doen ze, Wat wensen ze? Onderzoek bij tweede verblijvers in Oostende, 2004.
- Natuurpunt Kustwerkgroep: Het 10 puntenprogramma voor een kust met zee, zon en minder zorgen, Voor een geïntegreerd duurzaam beheer van de kustzone, 2006.
- DEDUCE Consortium: Indicators guidelines To adopt an indicators-based approach to evaluate coastal sustainable development, 2007.
- SUM Research & Laga: Op zoek naar instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken, Eindrapport, 2006.
- CIB afdeling kust: Memorandum toeristische verhuur aan de Vlaamse kust, 2006.
- CIB-Kust & CIB Federatie Toeristisch Vastgoed, Huurvakantiewoningen en Tweede Verblijven: Bezwaren tegen de invoering van een Provinciale Belasting op Tweede Verblijven, 2007.

Verder is ook gekeken naar volgende on-line websites die betrekking hebben op ontwikkelingen aan de Kust:

- www.kustbeheer.be
- www.kustatlas.be
- www.vliz.be/projects/indicatoren/
- www.dekustkijktverder.be

Op basis van bovenstaande studies aangevuld met eigen inzichten werd onderstaande effectentabel opgesteld. Voor een aantal subcategoriën werden te onderzoeken effecten opgesteld en daarbij ook aangegeven welke indicatoren en bronnen gebruikt kunnen worden om de te onderzoeken effecten ook effectief te onderzoeken. De analyses van de relevante gegevens zijn in bijlage gevoegd.

	te onderzoeken effecten (direct en indirect)	indicatoren	meting	bronnen
ruimtelijk	ruimteclaim 2 ^{de} verblijven	volume aan 2 ^{de} verblijven (incl. bijhorende parkeerfaciliteiten) en bijhorende parkeerdruk	<ul style="list-style-type: none"> - aantal 2^{de} verblijven x gemiddelde oppervlakte 2^{de} verblijven + evolutie hierin - bruto V/T 2^{de} verblijven tov oppervlakte woongebied - aantal eigenaars die over een parkeerplaats beschikt x gemiddelde oppervlakte per parkeerplaats 	<ul style="list-style-type: none"> - enquête WES - FOD Economie (statistieken bodemgebruik)
		druk op de open ruimte	<ul style="list-style-type: none"> - percentages bestemmingen bodemgebruik 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD Economie (statistieken bodemgebruik)
		nog beschikbare ontwikkelbare ruimte aan de Kust (om de toekomstige vraag naar woningen op te vangen)	nog ontwikkelbare oppervlakte woongebied en aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied	<ul style="list-style-type: none"> - structuurplannen, afbakeningsRUP's en gemeentelijke diensten stedenbouw
		ingeschatte toekomstige vraag naar 2 ^{de} verblijven	<ul style="list-style-type: none"> - evolutie vraagbepalende randvoorwaarden - benchmark met andere landen 	<ul style="list-style-type: none"> - interviews ontwikkelaars - artikels
		<ul style="list-style-type: none"> - bouwdynamiek - evolutie woningvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> - aantal bijkomende woningen (= aantal begonnen woningen - vervangen woningen) per 1.000 inwoners - aangroei woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD Economie en Ecodata (statistieken bouw)
	wijzigende stadsweefsel ten gevolge van 2 ^{de} verblijven	- aandeel vervangingsbouw in nieuwbouw	- aantal vervangen woningen per 1.000 inwoners	- FOD Economie en Ecodata (statistieken bouw)
		"verappartementisering" van de woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> - aantal en aandeel nieuwe flats per 1.000 inwoners - oppervlakte nieuwe flats en evolutie hierin - aantal woningen per flatgebouw - aantal en aandeel appartementen in de woningvoorraad en evolutie hierin 	- FOD Economie en Ecodata (statistieken bouw)
		bewonings- en bevolkingsdichtheid en pieken en dalen hierin	<ul style="list-style-type: none"> - aantal woningen per ha woongebied - aantal inwoners per ha woongebied afhankelijk van bezettingsgraad 2^{de} verblijven 	<ul style="list-style-type: none"> - enquête WES - FOD Economie (statistieken bodemgebruik)

	te onderzoeken effecten (direct en indirect)	indicatoren	meting	bronnen
Vastgoed (woningmarkt)	Dalende betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in kustgemeenten (vooral voor gezinnen)	hoogte en aard vraagdruk (woonbehoefte) eigen bevolking, afgezet tegen het bestaand woningaanbod	<ul style="list-style-type: none"> - voorbij groei in bevolking en huishoudens - huidige situatie en verwachte evolutie in aantal en samenstelling van huishoudens - aantal en aandeel 2^{de} verblijven - aantal woningen per gezin - aantal eengezinswoningen per huishouden van 3p en meer 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD Economie (demografische statistieken- en Ecodata (statistieken bouw) - enquête WES - SVR projecties
		hoogte en evolutie vastgoedprijzen	<ul style="list-style-type: none"> - evolutie en hoogte gemeentelijke Q75-referentieprijzen appartementen en eengezinswoningen - evolutie en hoogte gemeentelijke grondprijzen - verschillen in verkoopprijs per locatie 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD Economie (verkoopprijzen vastgoed) - FOD Financiën (registratie aankooprijzen vastgoed)
		verkoopdynamiek woningmarkt	<ul style="list-style-type: none"> - aantal en snelheid verkopen appartementen 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD economie (statistieken bouw)
maatschappelijk	wijziging demografisch profiel (vergrijzing - ontgroening)	<ul style="list-style-type: none"> - vergrijzing bevolking kustgemeenten - leeftijdsprofiel eigenaars 2^{de} verblijven 	<ul style="list-style-type: none"> - gemiddelde leeftijd bevolking kustgemeenten en evolutie hierin - verouderingsgraad bevolking kustgemeenten - evolutie leeftijdssamenstelling bevolking kustgemeenten - leeftijdsprofiel eigenaars 2^{de} verblijven / leeftijdsprofiel permanente bewoners 	<ul style="list-style-type: none"> - cijfers FOD Economie (demografische statistieken) - enquête WES
		grootte (pre-)pensioenmigratie en emigratie jongeren	<ul style="list-style-type: none"> - migratiesaldo volgens leeftijdsgroep 	<ul style="list-style-type: none"> - cijfers FOD Economie (migratiegegevens)
		gezinsverdunding	<ul style="list-style-type: none"> - aantal personen per gezin en evolutie hierin 	<ul style="list-style-type: none"> - cijfers FOD Economie (demografische statistieken)
	wijziging socio-economisch profiel	socio-economisch profiel eigenaars 2 ^{de} verblijven	<ul style="list-style-type: none"> - verdeling onderwijsgraad eigenaars 2^{de} verblijven - verdeling beroeps categorie eigenaars 2^{de} verblijven 	<ul style="list-style-type: none"> - enquête WES
		socio-economisch profiel bevolking kustgemeenten	<ul style="list-style-type: none"> - hoogte en evolutie fiscale aangiften bevolking kustgemeenten - aantal kinderen geboren in kansarme gezinnen, aantal begunstigde leefloners en aantal WIGW's per 1.000 inwoners 	<ul style="list-style-type: none"> - FOD Economie (fiscale statistieken)+ Studiedienst Vlaamse Regering (sociale statistieken)

	te onderzoeken effecten (direct en indirect)	indicatoren	meting	bronnen
		Tewerkstellingsgraad aan de Kust	- aandeel tewerkstelling per sector - jobs per 1.000 inwoners werkgelegenheidsgraad	Provincie West-Vlaanderen (statistieken tewerkstelling)

3 ANALYSES

De analyses in dit hoofdstuk volgen de hoofdthema's zoals die in de effectentabel (zie hoger) gedefinieerd werden. Deze hebben betrekking op zowel ruimtelijke, vastgoedgerelateerde als op maatschappelijke effecten. Vanzelfsprekend staan de effecten met elkaar nauw in verband. De **verschillende thema's** die we achtereenvolgens zullen behandelen zijn:

- 1) De ruimteclaim van tweede verblijven: een moeilijk evenwicht tussen behoud en transformatie
- 2) Een wijzigend stadsweefsel?
- 3) Dalende betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
- 4) Wijzigingen in het demografisch en socio-economisch profiel van de kustbewoner

In de betrokken paragrafen zal enkel ingegaan worden op de meest pertinente resultaten van onze analyses. De volledige analyses zijn opgenomen in bijlage. In onderstaande analyses zullen we, waar we van de **onderzoeksresultaten van het WES²** gebruik maken, dit steeds expliciet vermelden.

In de analyses zal er worden uitgegaan van volgende definities wat betreft de **geografische afbakening**:

- Kust: de 10 Kustgemeentes (De Panne, Koksijde, Nieuwpoort, Middelkerke, Oostende, Bredene, De Haan, Blankenberge, Brugge en Knokke-Heist) die samen ongeveer 328.000 inwoners hebben.
- KZB: de 10 kustgemeentes zonder Brugge (Kust Zonder Brugge), goed voor zo'n 210.000 inwoners.
- Kust met Zeebrugge: bestaat uit KZB en de twee Brugse kust-deelgemeentes Dudzele en Zeebrugge (9.500 inwoners), samen goed voor zo'n 220.000 inwoners. Dit is wat het WES verstaat onder 'Kust'.
- WVZK: West-Vlaanderen zonder de 9 gemeentes van KZB. Omdat de waarde van sommige indicatoren voor de provincie West-Vlaanderen sterk vertekend worden door de Kustgemeentes (vb verkoopprijs appartementen), is een vergelijking met WVZK waardevoller als referentie.
- Vlaams Gewest: alle gemeenten uit het Vlaams Gewest met inbegrip van de Kustgemeentes (en per definitie exclusief het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Met het adjectief 'Vlaams' (vb. Vlaams gemiddelde) wordt bedoeld 'zoals in het Vlaams Gewest', tenzij anders vermeld.

Deze indeling moet gemaakt worden omdat vele cijfers niet beschikbaar zijn op niveau van statistische sector. Waar deze voorhanden waren werd voor de indicatoren gebruik gemaakt van 'Kust met Zeebrugge'. Waar deze niet voorhanden waren, werd gebruik gemaakt van 'Kust' of 'Kust zonder Brugge'.

Door de grote oppervlakte van gemeente Brugge buiten het echte Kustgebied, en het hoge inwoneraantal (meer dan 100.000) ten opzichte van het totaal van de kustgemeentes, kan de indicator voor de gemeente Brugge de indicator voor de kust sterk vertekenen. Daarom wordt vaak de vergelijking gemaakt met KZB. KZB beslaat dus het gehele werkelijke kustgebied met uitsluiting van Zeebrugge en Dudzele (in totaal slechts 9500 inwoners). KZB is dus vaak een betere indicator voor de werkelijke situatie aan de Kust.

² WES: Situatietanalyse en Kaartenboek, september 2008.

3.1 De ruimteclaim van tweede verblijven: een moeilijk evenwicht tussen behoud en transformatie

3.1.1 Analyses

- In de studieresultaten van het WES³ wordt de huidige situatie aangegeven wat betreft het aantal tweede verblijven: 82.700, oftewel **iets meer dan een derde van het totaal aantal woongelegenheden**⁴. Ter vergelijking, op 01 januari 2007 waren er in Kortrijk 35.086 woongelegenheden. Uit de enquête die het WES gedaan heeft⁵, blijkt dat ca. **88% van de tweede verblijven aan de Kust studio's en appartementen** zijn.
- Op basis van deze gegevens schatten we in dat het totale volume aan tweede verblijven aan de Kust **meer dan 6,5 mio. m² bewoonbare oppervlakte** omvat. Ter vergelijking, het kantorenbestand in het BHG bedroeg in 2007 meer dan 12 mio m².⁶
- Afgewogen tegenover de oppervlakte van het woongebied aan de Kust, levert dit een **bruto V/T-verhouding**⁷ op **van 0,2** op. Over één gelijkvloerse laag uitgespreid, zouden alle tweede verblijven samen dus ongeveer 20% van het woongebied aan de Kust bedekken. Volgend op de wetenschap dat een V/T verhouding van 0,4 een standaard bruto dichtheid is voor stedelijke woonwijken, wordt duidelijk dat tweede verblijven aan de Kust een **belangrijke claim** leggen **op de beschikbare ruimte binnen woongebied**.⁸
- Het **volume van tweede verblijven weegt niet in alle kustgemeenten even zwaar door**: naast Bredene, kenmerken ook De Haan, Oostende en Koksijde zich door een relatief lage dichtheid aan tweede verblijven.⁹ De ruimteclaim van tweede verblijven is in vergelijking met 1997 het sterkst toegenomen in Nieuwpoort, op enige afstand gevolgd door Blankenberge, De Panne en Knokke-Heist.
- De Kust kent, mede als gevolg van het grote aantal tweede verblijvers, in het algemeen een **hoge verstedelijkingsgraad**, vooral relatief gezien ten opzichte van de rest van de provincie West-Vlaanderen. Wellicht is dit mee het gevolg van 'op een lijn' te liggen. Niettemin blijft ze met een aandeel van 36% ruim **onder die van nabije regionaalstedelijke en grootstedelijke gebieden**. Oostende is de meest verstedelijkte kustgemeente, Middelkerke de minste. De verstedelijkingsgraad van sommige kustgemeenten is laag doordat ze over een relatief groot hinterland met poldergebied beschikken.

³ WES, Tweede verblijven aan de Kust, Deel 1 Situatianalyse, 2007.

⁴ Het verschil met de cijfers van het WES ligt in het feit dat wij voor de totale woningvoorraad cijfers van 2007 gehanteerd hebben.

⁵ WES, Tweede verblijven aan de Kust, Deel 2 Analyse van de vraag, 2007.

⁶ bron: Observatoire des bureaux, 2008. Wij hebben geen zicht op de totale woonoppervlakte bestemd voor permanent gebruik. Gezien vaste verblijven nog steeds het grootste deel van de totale woningvoorraad uitmaken en we tegelijk weten dat het gros van tweede verblijven studio's en appartementen zijn en dus de grotere woningen eerder als permanente verblijf gebruikt worden, kan aangenomen worden dat het totale volume aan permanente verblijven merkkelijk hoger zal liggen. Op basis van de gegevens die ten tijde van de socio-economische enquête (2001) verzameld zijn bij de vaste inwoners, kwamen we voor KZB reeds op een totale woningoppervlakte uit van 6,25 mio. m².

⁷ De V/T of vloeroppervlakte op terreinoppervlakte geeft in het stedenbouwkundig jargon een indicatie van de bouwdichtheid.

⁸ Aanvullend aan de berekening van de ruimteclaim van de tweede verblijven op zich, moet rekening gehouden worden met de ruimte die private bovengrondse parkeerfaciliteiten innemen (type garageboxen).

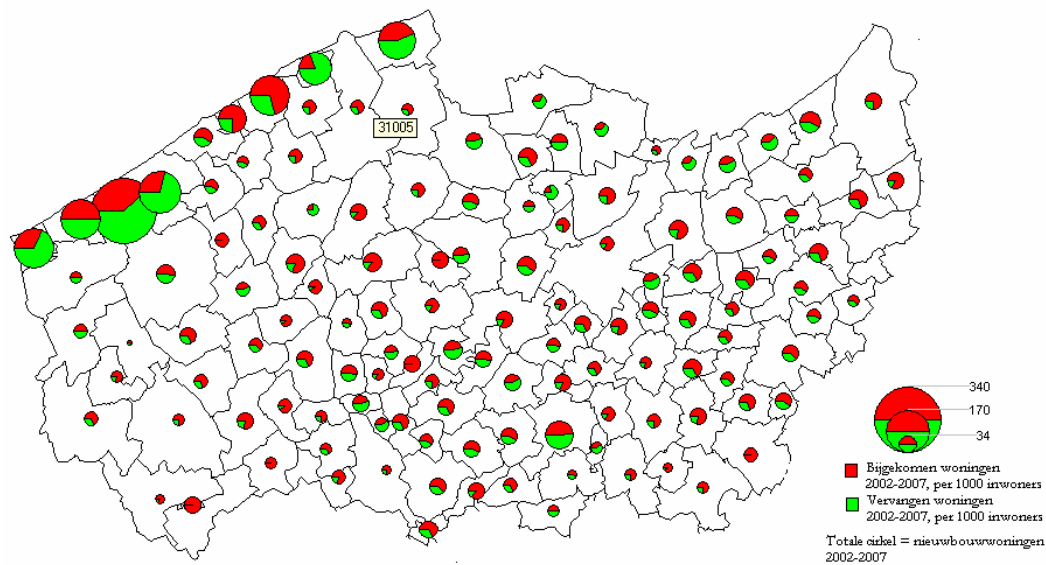
⁹ Dit hangt natuurlijk samen met de eigen geschiedenis van de verschillende badplaatsen, waarvan sommige traditioneel meer gericht zijn op verblijfstoerisme en andere op kampeertoerisme. Sommige badplaatsen zijn bedacht op het toerisme terwijl andere van oudsher voornamelijk eigen inwoners huisvesten.

- Het aandeel van het **grondgebied dat bestemd is voor wonen** ligt aan de Kust iets hoger dan in de rest van West-Vlaanderen, maar blijft voorlopig nog **onder het Vlaams gemiddelde**. Binnen dit woongebied staan nog honderden hectare niet beschermd duingebied onder druk van verdere verstedelijking.
- Bij de interpretatie van de cijfers in verband met open ruimte aan de Kust, mag niet vergeten worden dat er ook nog de duinen, het strand en de zee zelf zijn. Bij druk op de open ruimte is de perceptie belangrijk: hoe ingesloten voelen inwoners zich door gebouwen en infrastructuren. De nabijheid (tussen 0 en zo'n 300 meter) van de **enorme open ruimte van strand en zee**, zorgt ervoor dat velen in de volgebouwde gebieden aan de dijk nog steeds graag willen wonen.
- De **nog beschikbare ruimte voor wonen verschilt sterk van gemeente tot gemeente**, sommige van de kustgemeenten als Blankenberge of De Haan gaan een krapte van beschikbare ruimte tegemoet. De meeste nog aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden situeren zich eerder in het binnenland, waardoor ze minder aantrekkelijk lijken voor tweede verblijven. Nochtans is recent sprake van een gestegen vraagdruk in de dorpen iets meer landinwaarts, zowel voor permanente als tweede verblijven.

De meeste kustgemeenten bieden nog wel **tal van mogelijkheden voor een verdere verdichting van het bebouwde weefsel**, onder meer door de omvorming van tweede verblijven naar permanente verblijven. Er dienen zich bovendien te Knokke-Heist, Oostende en Nieuwpoort bijvoorbeeld een aantal **strategische projecten** aan die met een extra woningaanbod voor extra ademruimte moeten zorgen.
- Daar ongeveer 40% van de tweede verblijvers niet over een eigen parkeerfaciliteit beschikt, wordt door tweede verblijvers tevens een **belangrijke claim** gelegd **op parkeerfaciliteiten in de openbare ruimte**. Om tijdens periodes van piekbezetting de 26.500 auto's van deze parkingloze tweede verblijven op te vangen, is aan de Kust een totale netto oppervlakte nodig van 33ha (ter vergelijking, het geheel van parkings aan de Heysel heeft een bruto oppervlakte van 18 ha). Omdat tweede verblijven geconcentreerd zitten aan de kustlijn, zorgt dit in het hoogseizoen mede voor **overlast**. In Blankenberge en Middelkerke is deze parkeerdruk het grootst.
- **Onder voorbehoud van een langdurige economische laagconjunctuur, kan men er van uit gaan dat de vraag naar tweede verblijven aan de Belgische Kust niet zal stilvallen.** Ze past immers in een internationale tendens die sterk aangestuurd wordt door de ouder wordende generatie babyboomers, welke ook in België talrijk in aantal is. Vraag is wel of tweede verblijvers in de toekomst niet steeds meer andere horizons zullen opzoeken dan de relatief verzadigde en dure Belgische Kust.¹⁰
- De Kust in zijn geheel kent ten aanzien van de eigen bevolking een **zeer grote bouwdynamiek** in vergelijking met de rest van West-Vlaanderen, met het Vlaamse Gewest in zijn geheel en met enkele referentiesteden in de buurt: **per 1.000 inwoners** en per jaar werd er aan de Kust zonder Brugge in de periode van 2001 tot 2006 **meer dan 4 maal meer nieuwbouwwoningen** begonnen **dan gemiddeld in de rest van West-Vlaanderen**. Doordat om deze woningen te realiseren er ook **veel bestaande woningen vervangen** worden, wordt de verhouding tussen het aantal bijkomende woningen per 1.000 inwoners gereduceerd tot quasi 3. Zoals ook uit andere indicatoren blijkt, zijn de **resultaten van de kustgemeenten onderling zeer uiteenlopend**, doch alle sterker dan elders in Vlaanderen.

¹⁰ Wellicht hangt deze keuze nauw samen met factoren als de toekomstige evolutie van de transportkosten en met de internationale politieke en economische evoluties. Dichter bij huis, kan men in een zekere omgeving meer gebruik maken van een relatief duur aangekocht tweede verblijf. Daar tegenover staat de langere reistijd naar het aangename klimaat van Zuid-Europa of meer exotische opkomende bestemmingen als Florida, Brazilië of Thailand, waar men verhoudingsgewijs minder gebruik van zijn tweede verblijf zal maken maar doorgaans wel meer voor hetzelfde geld krijgt.

Figuur 1: Bouwdynamiek in West- en Oost-Vlaanderen afgezet tegen het aantal inwoners (bron: FOD Economie & Ecodata)



- **Zowel de voorraad als de aangroei van de woningen aan de Kust is eigenlijk maar groot ten aanzien van het aantal inwoners.** Een groot deel van de voorraad en de aangroei is dan ook maar gedeeltelijk voor hen bedoeld. Neemt men het aantal tweede verblijven weg, valt men voor de meeste kustgemeenten terug op een normaal cijfer van beschikbare woningen per gezin.

3.1.2 Conclusies

De druk op de ruimte die er mede vanwege de vraag naar tweede verblijven aan de Kust bestaat, in sommige gemeenten duidelijk meer dan andere, zorgt voor een spanning met het oorspronkelijk open en weinig verdicht karakter van de Kust. Om de toeristische aantrekkelijkheid van de Kust te bewaren, die ook voor tweede verblijvers van essentieel belang blijkt te zijn¹¹, is het noodzakelijk om sommige karakteristieke elementen van de Kust (de open ruimte van zee, strand, duinen en polders, de typische polderdorpen,...) in voldoende mate te behouden.

De toekomstige vraag naar tweede verblijven aan de Belgische Kust zal wellicht niet stilvallen, met een aanhoudende bouwdynamiek als gevolg. Sommige gemeenten beschikken nog slechts over een beperkte ruimte om extra woningen langs de kustlijn te creëren, wat een gedeeltelijke verplaatsing van de druk naar het hinterland kan veroorzaken. Meteen wordt duidelijk dat herontwikkeling aan belang zal winnen en dat in de toekomst steeds meer op innovatieve wijze zal moeten omgegaan worden met condities als dichtheid en openheid, en zelfs mogelijks met de verhouding kustlijn-hinterland en land-zee.¹²

¹¹ zie deel 3 Effecten op het toerisme.

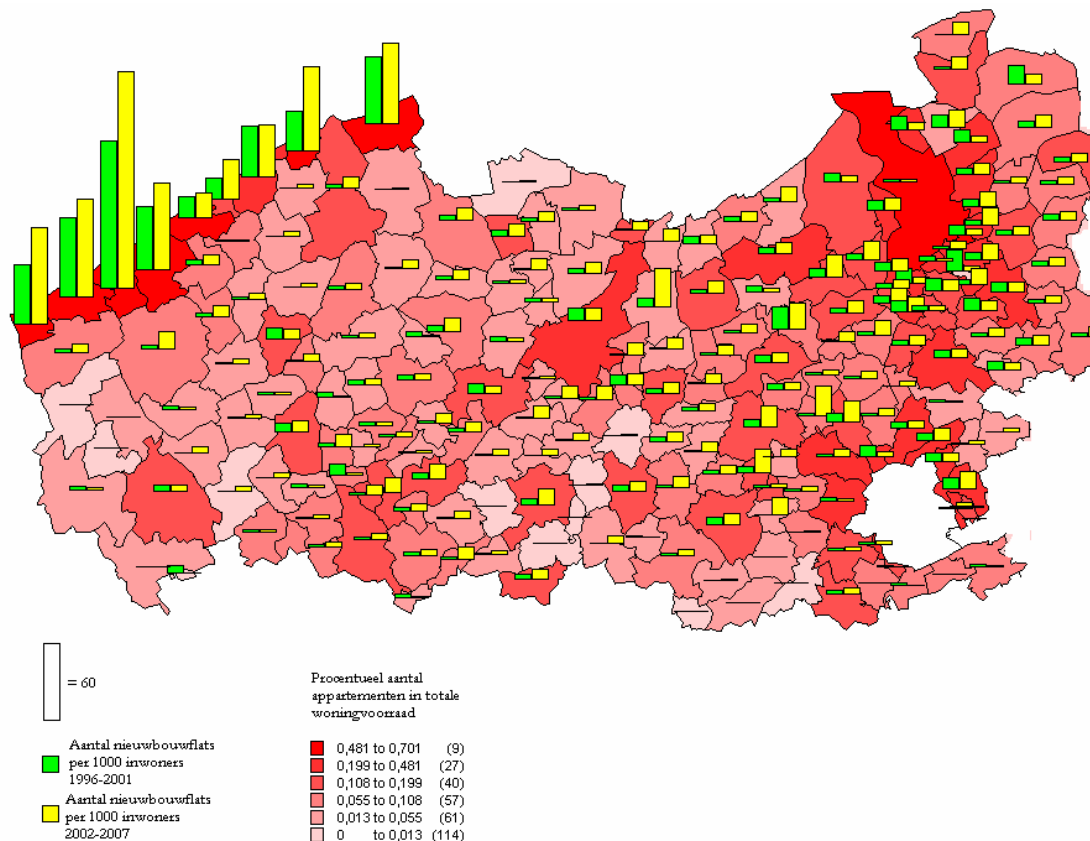
¹² In dit verband biedt de tentoonstelling [Mare Meum: een nieuwe kijk op de Noordzee](#) en het bijhorende boek [Een zee van ruimte, De Belgische kust nu en in de toekomst](#) zich aan als een interessante verkenningsoefening.

3.2 Een wijzigend stadsweefsel

3.2.1 Analyses

- Per 1.000 inwoners is er zeer veel vervangingsbouw aan de Kust, gemiddeld 7x meer dan in de rest van West-Vlaanderen of het Vlaams gewest. Dit veroorzaakt in sommige kustgemeenten een grote **spanning met het behoud van waardevol erfgoed**.
- Er is aan de Kust een **sterke trend naar appartementsbouw**, vooral wanneer men de cijfers bekijkt in verhouding met de eigen bevolking. Het **aandeel flats in de nieuwbouwproductie** ligt aan de Kust gemiddeld op **meer dan 80%** terwijl dit in Vlaanderen voor de periode 1996-2007 nog onder de helft lag. Hoewel er grote verschillen bestaan tussen de kustgemeenten onderling, komt het aandeel flats overal boven de helft uit. In verhouding met de grootte van de eigen bevolking is de appartementenbouw aan de Kust extreem hoog.

Figuur 2: Bouw van nieuwbouwappartementen in Vlaanderen (bron: FOD Economie & Ecodata)



- De **gemiddelde oppervlakte van een nieuwe woning aan de Kust** is logischerwijze **relatief laag**, gezien het hoge aandeel aan nieuwbouwflats die doorgaans kleiner zijn dan eengezinswoningen: 76m² tegenover 127m² voor de rest van West-Vlaanderen. Voor nieuwbouwflats is het verschil 61m² tegenover 77m² in de rest van West-Vlaanderen. Opvallend is dat het verschil tussen de oppervlakte van flats aan de Kust en in het Vlaams gewest steeds kleiner worden.

- **Aan de Kust** worden **vaker appartementsgebouwen met meer wooneenheden** gebouwd, gemiddeld 13 ten aanzien van 8 in Vlaanderen. Dit heeft wellicht te maken met de kleinere oppervlakte van de woningen, maar ook met de hoogte van de gebouwen.
- Het grote aandeel van appartementen in de nieuwbouwproductie zorgt voor een **"verappartementisering" van het woonaanbod** aan de Kust. KZB tekent in haar geheel met een **aandeel van 54% appartementen** de hoogste cijfers op, nog vóór het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ca. 50%) en ver vóór de nabije grote steden als Gent (ca. 33%).
- de grote woningvoorraad en de sterke aangroei ervan zorgt voor relatief grote woningdichtheden aan de Kust, maar door het aandeel niet permanente bewoners is sprake van een sterk wisselende bevolkingsdichtheid. **Voorzieningen en diensten moeten zowel afgestemd zijn op de dalperiodes als op de piekperiodes.** Op de meest drukke momenten houdt dit meer dan een verdubbeling van het inwonerstal in met bevolkingsdichtheden die deze in nabije steden overtreft. Ze blijft met quasi 140 personen per ha woongebied wel nog ruim onder die van een grootstedelijke omgeving als Brussel (dat aan 225 inwoners per ha woongebied zit).

3.2.2 Conclusies

De grote bouwdynamiek aan de Kust, die mede het gevolg is van de vraag naar tweede verblijven, is voornamelijk gericht op appartementsbouw. Doorgaans zijn dit kleine woningen in grotere gehelen. De "verappartementisering" van de woningvoorraad aan de Kust is de grootste in het land en staat op gespannen voet met het behoud van waardevol erfgoed.

De grote woningvoorraad en de sterke aangroei zorgt voor hoge woningdichtheden maar door de niet permanente bezetting moeten voorzieningen en diensten op sterk wisselende bevolkingsdichtheden afgestemd zijn.

3.3 Dalende betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen?

3.3.1 Analyses

- In de voorbije 10 jaar kenden de kustgemeenten **vrij sterke relatieve bevolkingstoenames**. De steden aan de Kust tekenden ten aanzien van de andere kustgemeenten de laagste groei op in relatieve termen, maar de aangroei van inwoners in absolute waarde bleef er wel belangrijk.
- Het **aantal personen per gezin ligt aan de Kust veel lager in vergelijking met Vlaanderen**. Bijna 80% van de gezinnen telt 1 of 2 personen tav 65% in het Vlaams Gewest. Gezinnen met 3 personen maken er met 21% dan weer een veel minder groot deel uit van de huishoudens (36% in de rest van West-Vlaanderen en in het Vlaams gewest). Mede door de vergrijzende bevolking blijft het aantal personen per gezin aan de Kust sterk dalen: in 2007 bedroeg het gemiddelde aantal personen per gezin in KZB 2,04 tegenover 2,37 in Vlaanderen.
- Op basis van de huidige trends, voorspellen prognoses een verdere **stijging van het aantal huishoudens tot 2015 met 8%**, terwijl voor het Vlaams Gewest een stijging van 6% wordt voorzien. De stijging is in veel grotere mate het gevolg van gezinsverdunding dan van bevolkingsstijging. Ze zal hoe dan ook een evenredige stijging naar woningen met zich meebrengen. Gezien de gezinsverdunding zal de vraag zich vooral in het betaalbare segment manifesteren. Zowel in deze als in andere analyses vertonen de **kustgemeenten onderling grote verschillen**. Voor een overzicht en een interpretatie van de cijfers per gemeente wordt verwezen naar de analyses in bijlage.

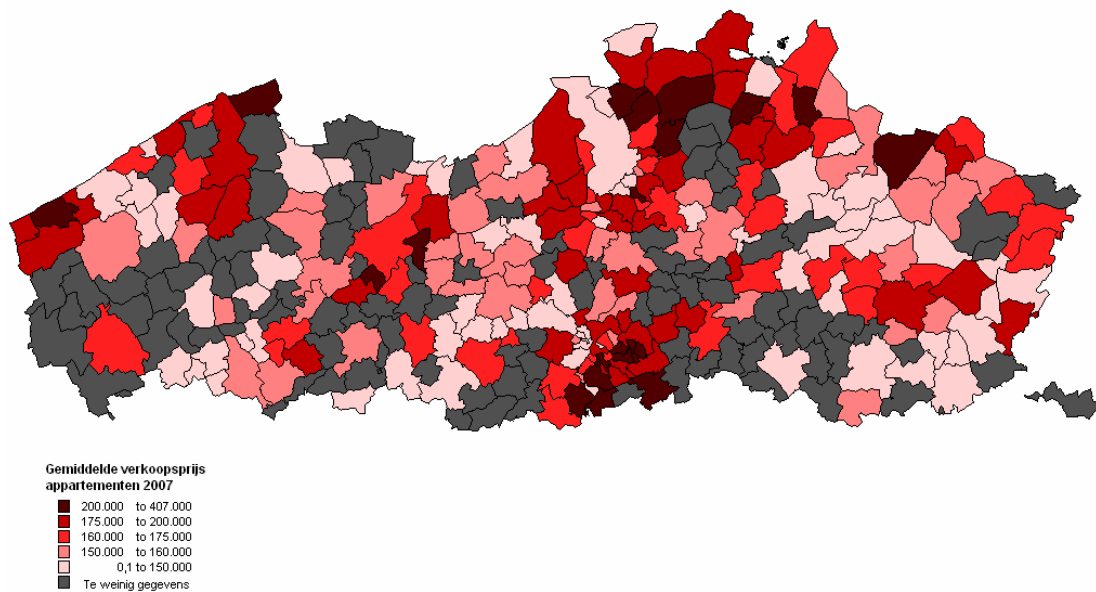
- Het **aantal woongelegenheden per gezin** is **enorm hoog** aan de Kust. Vooral in de kuststrook binnen de kustgemeenten is het is echter moeilijk uit te maken hoeveel hiervan ten bate is van de eigen inwoners: in sommige statistische sectoren loopt het aandeel tweede verblijven zeer hoog op. Belangrijk is wel dat een deel tijdelijke bewoners zich na verloop van tijd permanent vestigt in de kustgemeente van het tweede verblijf.
- Per gezin van meer dan 3 of meer personen, zijn er aan de Kust op dit moment 4 eengezinswoningen beschikbaar ten opzichte van 2,4 in het Vlaams Gewest. Tweede verblijven niet meegerekend, komt men uit op meer dan 3 grondgebonden woningen per huishouden van 3 personen of meer. **Ten aanzien van de huidige bevolkingssamenstelling** kan er gesteld worden dat er, op Knokke-heist en Nieuwpoort na, **aan de Kust geen mindere beschikbaarheid is aan eengezinswoningen voor (jonge) gezinnen met kinderen dan in de rest van Vlaanderen**. De Q75-referentieprij¹³ van deze voorraad noteerde voor de kustgemeenten zonder Knokke-Heist¹⁴ overigens nauwelijks hoger dan elders in Vlaanderen: voor 2007 lag deze op ca. 210.000 €.
- De **Q75-prijs van appartementen aan de Kust** is met iets meer dan 224.000 € wel zo'n **12% hoger in vergelijking met Vlaanderen** (ca. 200.000 €). Opnieuw is hier Knokke-Heist niet meegerekend, waar de Q75-prijs in 2007 meer dan het dubbele bedroeg van het gemiddelde aan de rest van de Kust. De prijzen van appartementen aan de Kust zijn van een vergelijkbaar niveau dan deze die in enkele andere gegeerde woongemeenten in België, zoals Dilbeek of Eigenbrakel.
- Over een langere periode bekeken zien we dat de stijging van verkoopprijzen van appartementen sterk varieert tussen de kustgemeenten onderling: een groep gemeenten presteerde "sterk" terwijl een andere eerder lage stijgingen liet optekenen. Gedurende de laatste jaren is de prijs voor appartementen wel sneller gestegen in vergelijking met de rest van Vlaanderen. Ook dient er gewezen te worden op de gemiddelde kleinere oppervlakte van de appartementen aan de Kust, waardoor de **prijs per m²** wel degelijk **relatief duurder** uitkomt **dan op de meeste andere plaatsen in België**.
- Op basis van gegevens van de FOD Financiën, moet men de dalende betaalbaarheid van vastgoed aan de Kust nuanceren. Op A-locaties¹⁵ aan de Kust, gelegen in de buurt van het strand, is de Q75-verkoopspreis voor de periode 2006-2008 ca. 315.000 € (met, op basis van gemiddelde verkoopprijzen, een m²-prijs van 3.742 €), wat relatief duur is naar Belgische normen. Maar, **op de B-locaties – waar eerder de lokale bevolking geacht wordt te resideren- is de Q75-verkoopprijs met 150.000 €** (met, op basis van gemiddelde verkoopprijzen, een m²-prijs van 1.702€) **relatief laag, wat de betaalbaarheid van het aanbod waarborgt**. Enkel Knokke-Heist heeft voor B-locaties een Q75-prijs die boven het Vlaams gemiddelde ligt. Vooral in De Panne en Oostende liggen de prijzen op de B-locaties laag. De Q75-prijs ligt er onder de 140.000 € en op basis van gemiddelde verkoopprijzen stijgt de gemiddelde prijs per vierkante meter er niet boven de 1.500€ uit. Wel zien we dat de Q75-referentieprij op B-locaties aan de Kust een sterkere stijging gekend hebben in de voorbije tien jaar dan het Vlaamse gemiddelde.

¹³ Dit wil zeggen dat 75% van de verkopen onder dit prijsniveau liggen en 25% erboven.

¹⁴ Knokke-Heist kent de hoogste Q75-referentieprij van het land voor grote woonhuizen (meer dan 1,5 mio. € in 2007). Voor gewone woonhuizen komt de kustgemeente pas op een tiende plaats. Door de extreem hoge prijzen die voor grote woonhuizen neergeteld worden, eist Knoke-Heist voor alle woonhuizen samen wel weer de eerste plaats op, met een zeer groot verschil tegenover de opvolgende gemeenten.

¹⁵ Het onderscheid tussen A en B locaties werd gemaakt op basis van gegevens zoals verkregen van het Kadaster. De werkwijze werd in bijlage verduidelijkt.

Figuur 3: Gemiddelde verkoops prijs van appartementen in Vlaanderen, 2007 (bron: FOD Economie & Ecodata, verwerking: Idea Consult)



- In vergelijking met het binnenland liggen de **grondprijzen aan de Kust zo'n 1,5 à 2x hoger**. Toch verloopt de evolutie van de grondprijzen al decennialang parallel. De oorzaak voor het grote verschil moet eerder gezocht worden in de historische ontwikkeling van de Kust en niet in recente ontwikkelingen.
- De vastgoedmarkt aan de Kust kent sinds de jaren '60 een grote dynamiek en is nog steeds in volle bloei. Iets **meer dan een kwart van alle appartementsverkoop in Vlaanderen** gedurende het jaar 2007 voltrok zich in een Kustgemeente! Het aandeel van alle appartementen in Vlaanderen dat zich aan de Kust bevindt, is met 22% een stuk lager dan het aandeel in de verkopen. Dit betekent dat een appartement aan de Kust gemiddeld gezien sneller verkocht wordt en dus een kortere doorlooptijd kent in vergelijking met Vlaanderen. De cijfers voor 2007 tonen een doorlooptijd aan van 22 jaar aan de Kust ten opzichte van 25 jaar in Vlaanderen.

3.3.2 Conclusies

Ten opzichte van het aantal grote gezinnen kan de voorraad eengezinswoningen aan de Kust in principe nog ruimschoots aan de lokale behoefte voldoen. Bovendien zijn zij relatief betaalbaar in de meeste kustgemeenten.

Hoge verkoopprijzen en m²-prijzen voor appartementen beperken zich voornamelijk tot A-locaties in de buurt van het strand. De prijzen van appartementen in de overige delen van de kustgemeenten blijven vooralsnog vergelijkbaar met deze in de rest van Vlaanderen, maar er is een duidelijke hausse aan de gang. De relatief hoge prijzen in sommige delen van de Kust hangen nauw samen met de historisch gegroeide hoge grondprijzen en de relatieve schaarste aan bouwgrond.

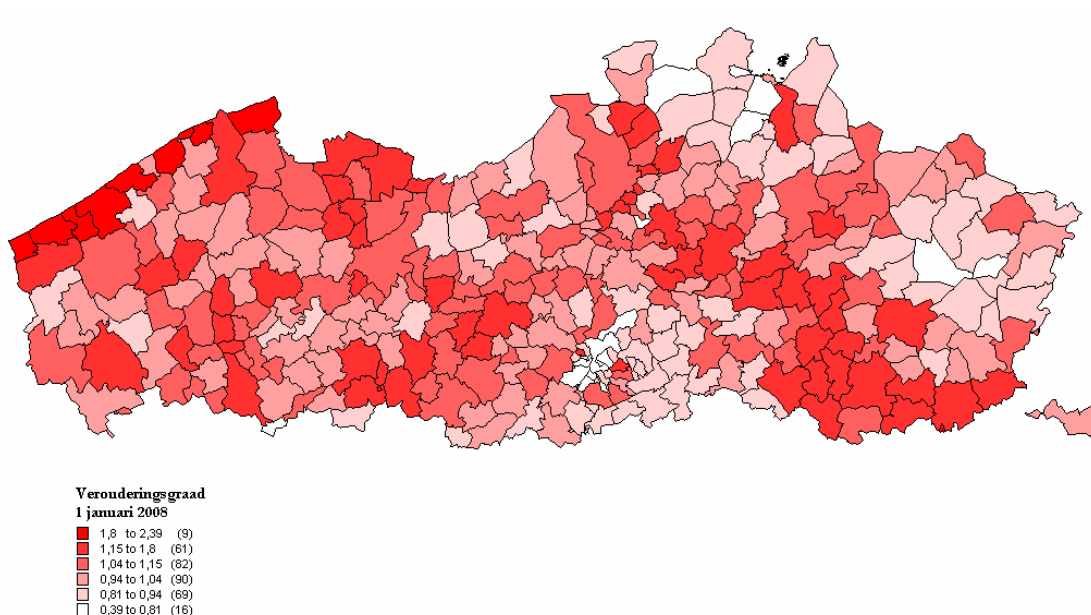
Gezien de zorg van Kustgemeenten omtrent het wegtrekken van lokale jeugd, de stijgende vastgoedprijzen en de voorspelde gezinsgroei ten gevolge van gezinsverdunding, moet blijvend aandacht worden besteed aan het monitoren van vastgoedprijzen en het verzekeren van de betaalbaarheid van het wonen voor de eigen bewoners.

3.4 Wijzigingen in het demografisch en socio-economisch profiel van de kustbewoner

3.4.1 Analyses

- De kustgemeenten vertonen een **sterk verouderd bevolkingsprofiel**: de gemiddelde leeftijd is 5 jaar ouder dan gemiddeld in Vlaanderen. Ook het aantal medioren en senioren is opvallend hoger. Bovendien voltrekt de verdere vergrijzing van de bevolking zich veel sneller in vergelijking met het binneland. Binnen deze grote groep 65-plussers (in aantal en aandeel) is het aandeel 80-plussers – een kwart- even groot als in Vlaanderen. Dit gaat in tegen het vaak geopperde idee dat veel senioren terug naar het binneland verhuizen eens zij een zorgbehoevende leeftijd hebben bereikt. De Kustgemeenten moeten hier rekening mee houden wat betreft hun voorzieningen voor bejaardenzorg.
- Mede als het gevolg van het dalend aandeel kinderen en jongeren onder 20 jaar, is de **verouderingsgraad aan de Kust**, die bijna de waarde 2 bereikt, **quasi het dubbele van het gemiddelde van het Vlaams Gewest**! Deze zeer onevenwichtige demografische structuur wordt verder uit evenwicht gebracht door de **grote daling van het aandeel jongvolwassenen**. Terwijl het Vlaams gewest een daling noteerde van bijna 10 %, was dit voor KZB quasi het dubbele!

Figuur 4: Verouderingsgraad in Vlaanderen (bron: FOD Economie, verwerking: Idea Consult)



- Het positieve migratiesaldo aan de Kust bestaat voor een belangrijk deel uit **pre-pensioenmigranten**. Per 1000 inwoners komen jaarlijks 7 medioren (personen uit de leeftijdscategorie tussen 45 en 64 jaar) aan de Kust wonen. Dit getal overschaduwde de eveneens niet onaanzienlijke pensioenmigratie van 65-plussers. Omgekeerd wordt een **negatief migratiesaldo** waargenomen **van jongeren en jongvolwassenen**. Traditioneel verlaten zij de Kust om hogere studies te doen in het binneland of naar regio's waar meer carrièremogelijkheden aanwezig zijn.
- De sterke vergrijzing van de bevolking en de migratiedynamiek die eigen is aan de Kust zorgt voor een **sterke toename van (kleine) gezinnen**. Gezinnen van 1 of 2 personen maken nu reeds bijna vier vijfde van het totaal aantal gezinnen in KZB uit.

- Het demografisch profiel van de eigenaars van tweede verblijven zoals dat naar voor komt in de enquête van het WES ligt volledig in de lijn van bovenstaande demografische trends die bij de inwoners van de Kustgemeenten wordt waargenomen. De eigenaar van een tweede verblijf is zo goed als altijd ouder dan 45 jaar, en heeft geen thuiswonende kinderen onder de 18 jaar. Eigenaars van tweede verblijven resideren niet in de Kustgemeenten en worden dus niet opgenomen in de bevolkingscijfers. **De demografische trends in de Kustgemeenten worden dus nog versterkt als we de tweede verblijvers zouden meerekenen** als “inwoners”. Bovendien betrekken meer en meer eigenaars na verloop van tijd hun tweede verblijf als permanente inwoner, zodat met deze extra versterking van de reeds bestaande trends (kleine gezinnen, stijgende verouderingsgraad,...) zeker rekening moet gehouden worden. Hierbij moet wel nog opgemerkt worden dat een groot aantal van de overnachtingen in tweede verblijven plaatsvinden via huur of gratis gebruik van vrienden of kennissen, waarbij een jonger leeftijdsprofiel dan dat van de eigenaars verwacht kan worden.
- Ondanks wat vaak wordt beweerd, **scoren een aantal kustgemeenten op socio-economisch vlak** minder goed, ook wanneer andere indicatoren dan de fiscale aangiften in rekening gebracht worden. Het betreft voornamelijk de steden Oostende en Blankenberge en ook De Panne. Gemiddeld genomen kan de Kust op socio-economisch gebied vergeleken worden met een aantal nabije regionale steden. Het eerder zwakke socio-economisch profiel van de betrokken kustgemeenten is een belangrijk aandachtspunt naar een goede voorraad aan betaalbare woningen toe.
- In tegenstelling tot het demografisch profiel, druist het socio-economische profiel van de eigenaars van tweede verblijven in tegen dat van de inwoners van de Kustgemeenten. Uit de enquête van het WES blijkt dat bijna twee derde van de eigenaars eerder behoort tot een middelhoge tot hoge sociale klasse, terwijl slechts een zeer laag aandeel zich in een lage sociale klasse bevindt. Wel is meer dan de helft van de eigenaars (brug)gepensioneerd. Van de overige nog actieve eigenaars is bijna de helft actief als bediende of kaderlid en 43% is ondernemer, zelfstandige of oefent een vrij beroep uit. **Het socio-economisch profiel van de Kustgemeenten zou dus iets evenwichtiger zou worden als eigenaars van tweede verblijven meegerekend zouden worden.** Hoewel het sociaal profiel van de eigenaars van tweede verblijven over het algemeen niet overeenkomt met dat van de inwoners van de Kustgemeenten, zien we dat **de onderlinge positionering van de gemeenten zeer gelijkaardig is bij zowel eigenaars van tweede verblijven als bij inwoners.**
- **Brugge is de enige echte tewerkstellingspool van de hele Kust.** De stad trekt op zijn eentje de tewerkstelling per 1000 inwoners naar een aanvaardbaar peil van 350 jobs (426 in West-Vlaanderen). Over het algemeen is de tewerkstelling in de primaire en secundaire sector heel laag aan de Kust. In vele kustgemeenten ligt de tewerkstelling per 1000 inwoners zelfs in de quataire sector (met oa. toerisme) onder het Vlaams gemiddelde. Er worden in de cijfers enkel rekening gehouden met voltijdse betrekkingen.

3.4.2 Conclusies

De vergrijzing en de ontgroening aan de Kust is op dit moment al sterker merkbaar dan in Vlaanderen, en kent een veel snellere evolutie. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de prepensioenmigratie en het wegtrekken van jongeren en jongvolwassenen. Een deel van de tweede verblijvers stelt een permanente vestiging aan de Kust in het vooruitzicht en draagt aldus bij aan deze tendens. Naast de onevenwichtige demografische structuur en evolutie, kenmerkt de Kust zich door een groot aantal sociaal zwakkere inwoners. Het profiel van de eigen bevolking contrasteert in sommige kustgemeenten sterk met dat van de meerderheid van de tweede verblijvers. Dit alles maakt dat er aan de Kust heel wat uitdagingen zullen ontstaan naar de verdere uitbouw van sociale netwerken en (bejaarden)voorzieningen, maar ook op het gebied van betaalbaar wonen en het verduurzamen van een leefbare demografische en sociale mix.

Deel 2: EFFECTEN OP HET VLAKE VAN ECONOMIE

1 INLEIDING

In een derde deel wordt de **economische impact** berekend, d.i. de mate waarin tweede verblijven toegevoegde waarde en tewerkstelling genereren. Hier beginnen we met het kwantificeren van de *directe impact* (de totale werkgelegenheid, de toegevoegde waarde e.d. die direct verband houden met de tweede verblijven met name de bouw, de bestedingen en de verhuur ervan). In veel economische impactstudies wordt het economische belang enkel gemeten op basis van deze directe effecten, wat neerkomt op de activiteiten die rechtstreeks tot stand komen door de tweede verblijven.

De totale economische impact gaat echter verder. Via stroomopwaartse bindingen (met leveranciers) en hiervan afgeleide effecten (koopkrachteffecten) veroorzaken de tweede verblijven heel wat extra dynamiek. De directe impact wordt daarom aangevuld met een raming van de *indirecte impact* (de werkgelegenheid en toegevoegde waarde gecreëerd in de sectoren die toeleveren aan de rechtstreeks betrokken sectoren). Ten derde zijn er een aantal *afgeleide effecten*, bestaande uit de bestedingen die volgen uit het inkomen gegenereerd dankzij de directe en indirecte tewerkstelling teweeggebracht door tweede verblijven. Elk van deze effecten wordt in het vervolg van het rapport in kaart gebracht.

Op basis van de gegenereerde directe, indirecte en afgeleide effecten, kunnen we ten slotte ook een raming maken van de *financiële terugvloeï naar de overheid*. Vooreerst zijn er (via de gecreëerde werkgelegenheid) extra inkomsten uit de personenbelasting en RSZ inkomsten. Voorts bestaan er ook extra overheidsinkomsten uit de vennootschapsbelasting en de BTW (door de gegenereerde output en gecreëerde toegevoegde waarde van deze productie). Daarnaast zijn er nog andere specifieke belastingen op onroerend goed en onroerend inkomen.

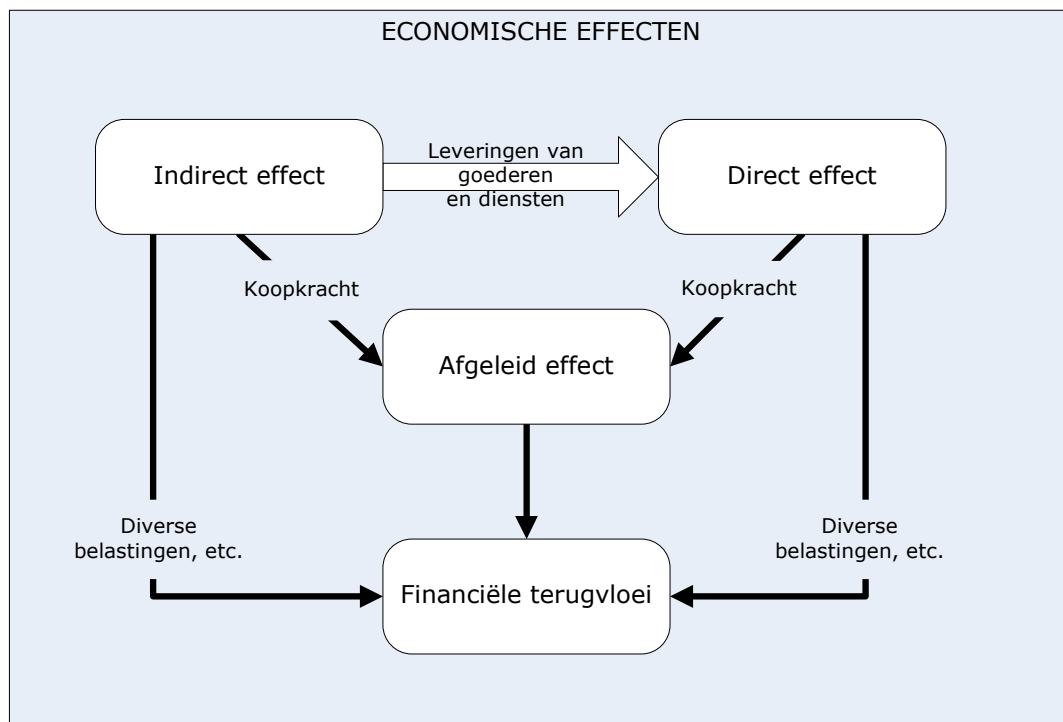
2 METHODOLOGISCHE ASPECTEN

Alvorens de resultaten besproken worden van de economische impactmeting worden kort een aantal aspecten met betrekking tot de algemene methodologie uitgelegd.

2.1 Methodologie algemeen model

Onderstaande figuur geeft de methodische aanpak weer omtrent de economische impactmeting. Voor een meer gedetailleerde uitleg van de methodiek verwijzen we naar de bijlage.

Figuur 5: Analyse kader economische impact



Bron: IDEA Consult

Het vertrekpunt van de economische impactmeting is de **directe impact** (of effect). We kwantificeren de totale werkgelegenheid, toegevoegde waarde en bedrijfsopbrengsten die direct verband houden met de bouw, de bestedingen en de verhuur van tweede verblijven. De tewerkstelling en toegevoegde waarde (en onrechtstreeks ook bedrijfsopbrengsten (of ook omzet of output)) zijn immers de structuurkenmerken van economische sectoren.

De aankopen van goederen en diensten door de bovenvermelde sectoren en de aankopen door leveranciers hogerop in de keten, vormen de basis voor de raming van de **indirecte impact**. De indirecte impact meet dus de effecten stroomopwaarts (of de achterwaartse bindingen) in de bedrijfskolom. Daarvoor wordt via bestaande toeleveranciersrelaties¹⁶ en sectorspecifieke kengetallen de effecten verder stroomopwaarts doorerekend.

¹⁶ =Input-outputratio's. Deze geven de mate waarin sectoren onderling goederen en diensten aan elkaar leveren aan.

De werkgelegenheid gecreëerd bij de rechtstreeks gerelateerde sectoren (directe tewerkstelling) en alle toeleveranciers stroomopwaarts (indirecte tewerkstelling) genereert een inkomen voor diens personeel. Dat inkomen wordt besteed wat economische effecten teweegbrengt in diverse sectoren die niet meteen gerelateerd zijn aan de tweede verblijven. De economische effecten die uit deze koopkrachtstijging vloeien, worden de **afgeleide effecten** genoemd.

De economische impactmeting omvat ten slotte ook een raming van de **financiële terugvloeï naar de overheid**. De directe, indirecte en afgeleide tewerkstelling genereren namelijk extra overheidsinkomsten via RSZ bijdragen en personenbelasting. Door de bijkomende output wordt ook een aanvullend bedrag aan vennootschapsbelasting geïnd, terwijl ook de BTW inkomsten toenemen door een hogere toegevoegde waarde.

Aanvullend hierop zijn nog enkele rechtstreekse bronnen van overheidsinkomsten specifiek gerelateerd aan tweede verblijven of het "onroerend goed" op zich mee opgenomen in de resultaten. Het betreft de belasting op tweede verblijven, de onroerende voorheffing, belasting op onroerend inkomen en de registratierechten¹⁷ die betaald dienen te worden bij de verkoop van het tweede verblijf.

Samengevat zorgen de volgende belastingsvormen en bijdragen voor financiële terugvloeï:

- RSZ-bijdragen
- Personenbelasting
- Vennootschapsbelasting
- Belastingen op Toegevoegde Waarde (BTW)
- Belastingen op tweede verblijven
- Belastingen op onroerend inkomen (valt onder personenbelasting)
- Onroerende Voorheffing
- Registratierechten

2.2 Methodologie model specifiek gericht op tweede verblijven

De tweede verblijven aan de kust genereren significante economische effecten zoals zal blijken uit de resultaten van deze studie.

Deze effecten omvatten niet alleen de tewerkstelling, omzet en toegevoegde waarde gegenereerd binnen de sectoren rechtstreeks gerelateerd met tweede verblijven, maar ook de economische activiteit van heel wat andere sectoren (via toeleveringsrelaties tussen sectoren en bestedingspatronen).

Het startpunt voor de effectenmeting is steeds de directe impact. Dit is wat de desbetreffende sector zelf aan omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling creëert. De directe impact van tweede verblijven situeert zich voornamelijk in volgende sectoren (sectoren die een directe link hebben met tweede verblijven):

- Bouw: bouwsector voor de bouw van bijkomende tweede verblijven
- Bestedingen: uitgaven in de volgende sectoren (exclusief huur)
 - Bouw: in dit geval onderhouds- en renovatiewerken
 - Detailhandel
 - Handel in motorvoertuigen en –brandstoffen
 - Huishoudelijke diensten
 - Horeca
 - Vervoer te land

¹⁷ De BTW die dienen betaald te worden bij de aankoop van een nieuwe woning (in tegenstelling tot registratierechten die van toepassing zijn bij de aankoop van een bestaande woning) zijn meegenomen in de BTW-berekening.

maar zijn ook cumulatief, in zoverre we mogen aannemen dat het aantal tweede verblijven blijft groeien. Het totaal zal groter worden, waardoor er ook meer bestedingen zullen zijn.

- Ten derde dient ook meegegeven te worden dat de gehele impact gemeten is voor het jaar 2007(-2008²⁰). Voor zover mogelijk is steeds gewerkt op basis van gegevens van het jaar 2007.

Ten slotte wensen we er op te wijzen dat de totale impact (direct+indirect+afgeleid) die we hebben gemeten, niet enkel en alleen toe te wijzen is aan de kust. Dit is wel min of meer het geval voor de directe impact. Bijvoorbeeld wat bestedingen betreft, is nagegaan in de enquête welk deel van de uitgaven werkelijk aan de kust gebeurt. We kunnen er ook van uit gaan dat deze "bedrijven" (waar de bestedingen gebeuren en van dewelke we bijgevolg de omzet, tewerkstelling en toegevoegde waarde berekenen in de directe impact,) doorgaans lokale bedrijven zijn zoals bijvoorbeeld winkels, restaurants, etc. Bij de bouw is dit echter minder duidelijk. Heel wat bouwbedrijven hebben een grote organisatiestructuur met meerdere vestigingen en hebben hun hoofdzetel niet per se aan de kust. Hun omzet gegenereerd aan de kust heeft dus geen eenduidig en rechtstreeks verband met de tewerkstelling aan de kust (bv. deel in vestiging kust, deel ergens anders). Ook wat de indirecte en afgeleide impact betreft, liggen de effecten meer verspreid. Het is een studie op zich om te achterhalen waar deze effecten zich juist situeren.

Bovendien zijn de prijzen die we in rekening hebben gebracht van toepassing voor 2007. Deze veranderen doorheen de tijd door deflatie of inflatie en moeten in werkelijkheid geïndexeerd worden.

²⁰ De enquête liep over een deel van het jaar 2007 en een deel van 2008.

3 IMPACTMETING

Hieronder worden de resultaten weergegeven van de economische impactmeting van tweede verblijven aan de Kust. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen directe, indirecte en afgeleide effecten.

3.1 Directe impact

3.1.1 *Eenmalig effect in de bouw*

Het aantal tweede verblijven is tussen 1997 en 2007 jaarlijks met gemiddeld 1.102²¹ eenheden gegroeid. We veronderstellen hierbij dat het gaat om nieuwbouw²². Deze jaarlijkse groei en de raming van de gemiddelde prijs van een doorsnee nieuwbouw tweede verblijf, zijn de vertrekpunten voor het meten van het direct effect van de bouw van tweede verblijven.

3.1.1.1 *Omzet*

De impact die tweede verblijven hebben op de omzet ("bedrijfsopbrengsten") van de bouwsector wordt bepaald door enerzijds het aantal bijkomende tweede verblijven per jaar (1.102) en anderzijds de gemiddelde prijs voor een nieuwbouw tweede verblijf. Hiervoor is uitgegaan van een gemiddelde prijs van afgerond 333.000 euro.

Deze gemiddelde prijs is een raming op basis van marktonderzoek dat door IDEA Consult uitgevoerd is per kustgemeente. Om tot één globaal cijfer voor gans de kust te komen is van de prijzen per kustgemeente op basis van het aantal tweede verblijven per kustgemeente het gewogen gemiddelde genomen.

Dit bedrag wordt erg beïnvloed door de hoge prijzen (en grote aanbod) in Knokke-Heist. Zonder deze laatste komen we op een prijs die ongeveer 80.000 euro lager ligt.

Indien we de groei van het aantal tweede verblijven vermenigvuldigen met bovenstaande gemiddelde prijs, dan bekomen we de omzet. De directe omzet in de bouwsector vanwege de bouw van tweede verblijven bedroeg 367 miljoen euro in 2007.

3.1.1.2 *Toegevoegde waarde*

De toegevoegde waarde wordt doorgaans gedefinieerd als de omzet verminderd met de waarde van de gekochte en verbruikte grond- en hulpstoffen. Het is dat wat de organisatie aan waarde toevoegt aan de aangekochte goederen en diensten. Dit dient voor de vergoeding van kapitaalgoederen (afschrijvingen), werknemers (lonen), eigen&vreemd vermogen (financiële kosten), overheid (belastingen) en aandeelhouders (dividenden).

De toegevoegde waarde die in de bouwsector gerealiseerd wordt ten gevolge van de nieuwbouw van tweede verblijven, bedroeg 105 miljoen euro in 2007.

²¹ O.b.v. cijfers WES

²² Voor de jaarlijkse groei is gesteld dat het gaat om nieuw gebouwde tweede verblijven. We maken de assumptie dat de hoeveelheid bestaande "eerste" woningen (hoofdverblijfplaatsen) dat tweede verblijf is geworden en de hoeveelheid tweede verblijven dat "eerste" woning is geworden, aan elkaar gelijk zijn.

3.1.1.3 Tewerkstelling

De bijkomende tewerkstelling die in 2007 werd teweegebracht door de nieuwbouw van tweede verblijven was 1.814 (Voltijds Equivalenten). Met een jaarlijkse groei van 1.102 tweede verblijven, kunnen we concluderen dat per bijkomend tweede verblijf 1,6 VTE extra werd tewerkgesteld in 2007.

3.1.1.4 Overzicht

De resultaten van deze impactmeting zijn in onderstaande tabel weergegeven. Het betreft de omzet, de toegevoegde waarde en de tewerkstelling in 2007 die in deze sector dankzij de bouw van tweede verblijven gegenereerd werden.

Tabel 1: Directe impact van het eenmalige effect van de bouw van tweede verblijven aan de Kust

Direct effect bouw	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	367
Toegevoegde waarde (in mio euro)	105
Tewerkstelling (VTE)	1.814

3.1.2 Bestedingen

Bestedingen zijn niet eenmalig qua impact per 2^e verblijf, maar zoals eerder vermeld jaarlijks terugkerend en cumulatief. De bestedingen zijn berekend over gans het tweede verblijven-patrimonium, met name 82.700²³ eenheden in 2007.

Enerzijds worden de bestedingen van eigenaars in kaart gebracht op basis van de resultaten uit de enquête. Anderzijds dient ook rekening gehouden te worden met de bestedingen van de gebruikers die geen eigenaar zijn van het tweede verblijf. Daar enkel de eigenaars bevraagd zijn in de enquête, hebben we ons voor deze laatste gebaseerd op geïndexeerde data uit "De Vlaanderen Vakantieganger"²⁴ (2005).

In de impactberekening van de bestedingen, zijn de desbetreffende uitgaven verdeeld over de volgende sectoren:

- Bouw
- Detailhandel
- Handel in motorvoertuigen en -brandstoffen
- Huishoudelijke diensten
- Horeca
- Vervoer te land
- Recreatie, cultuur en sport
- Gezondheidszorg

Ook hier is de bouwsector nogmaals meegenomen, zij het dan onder een andere vorm. In het eerste hoofdstuk betrof het de bouwsector voor de activiteiten m.b.t. de nieuwbouw van tweede verblijven. Onder deze rubriek betreft het uitgaven in de bouwsector voor onderhoudswerken en dergelijke.

²³ Dit cijfer komt voort uit onderzoek van het WES. Dit kan mogelijks afwijken van cijfermateriaal van andere organisaties doordat andere onderzoeksmethoden werden gehanteerd.

²⁴ Toerisme Vlaanderen

De totale bestedingen in deze sectoren samen, bedroegen in het jaar 2007 bijna 1 miljard²⁵ euro. Deze bestedingscijfers vormen de basis voor de directe impactberekening.

Bij de verdeling van de bestedingen in 2007 is rekening gehouden met twee vormen van bestedingen zoals ook tot uiting is gekomen in de enquête. Zo zijn er enerzijds de grote uitgavenposten dus kosten eigen aan de inrichting of onderhoud van het tweede verblijf, zoals de aankoop van huishoudtoestellen of schilderwerken, en anderzijds kleinere uitgaven tijdens het verblijf, bijvoorbeeld tijdens een restaurantbezoek of bij de huur van fietsen, etc.

Wat de bestedingen van eigenaars en huurders betreft, hebben we de huur voor het verblijf in de tweede woning apart in beschouwing genomen en komt deze aan bod in het volgende hoofdstuk.

3.1.2.1 Omzet

De omzet zijn de bestedingen in de desbetreffende sector verminderd met het van toepassing zijnde BTW-tarief in deze sector.

Dit komt in totaal neer op 834 miljoen euro, waarvan het grootste deel afkomstig is uit de horecasector (361 miljoen euro) en vervolgens de detailhandel (276 miljoen euro). De gegenereerde omzet *per werknemer* ligt echter in de horeca het laagste van alle beschouwde sectoren.

Als we de totale omzet (834 miljoen euro) afzetten ten opzichte van de totale bestedingen²⁶ (985 miljoen euro), dan kunnen we gemiddeld spreken van een percentage van 85. Dit wil zeggen dat er per euro dat er besteed wordt, 0,85 euro omzet gerealiseerd wordt in het totaal van bovenvermelde sectoren.

3.1.2.2 Toegevoegde waarde

Om de toegevoegde waarde na te gaan die in elk van deze sectoren gerealiseerd wordt, maken we gebruik van sectorratio's op basis van Belfirst en het Federaal Planbureau.

Ondanks het feit dat detailhandel 1/3^e van bovenstaande omzet realiseert, voegt het relatief weinig waarde toe. De horeca daarentegen staat in voor bijna 70% van de totale toegevoegde waarde en indien men de verhouding TW ten opzichte van omzet bekijkt, dan ook kunnen we concluderen dat horeca een hoge score haalt van bijna 50%. Dit wil zeggen dat per gerealiseerde euro omzet er in de horeca bijna 0,5 euro toegevoegde waarde wordt gecreëerd.

3.1.2.3 Tewerkstelling

De totale tewerkstelling van alle bovenvermelde sectoren samen bedroeg in 2007 4.847 voltijdse equivalenten.

Ook om de impact op de tewerkstelling te meten, hebben we beroep gedaan op sectorratio's. Aan de hand hiervan kunnen we concluderen dat de horeca een grote tewerksteller is en in dit geval instaat voor bijna 80% van de totaal gecreëerde directe tewerkstelling.

3.1.2.4 Overzicht

De resultaten in deze verschillende sectoren komen tot uiting in onderstaande tabel.

²⁵ Samengeteld met de bestedingen aan huur, die ongeveer 200 miljoen bedroeg, komen we op 1,2 miljard euro.

²⁶ Bestedingen exclusief huur logies

Tabel 2: Directe impact van bestedingen omwille van tweede verblijven aan de Kust

Direct effect bestedingen	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	834
<i>bouw</i>	<i>135</i>
<i>detailhandel</i>	<i>276</i>
<i>handel in brandstoffen</i>	<i>23</i>
<i>horeca</i>	<i>361</i>
<i>vervoer te land</i>	<i>5</i>
<i>gezondheidszorg</i>	<i>6</i>
<i>recreatie, cultuur en sport</i>	<i>19</i>
<i>huish. diensten</i>	<i>9</i>
Toegevoegde waarde (in mio euro)	249
<i>bouw</i>	<i>38</i>
<i>detailhandel</i>	<i>27</i>
<i>handel in brandstoffen</i>	<i>2</i>
<i>horeca</i>	<i>167</i>
<i>vervoer te land</i>	<i>1</i>
<i>gezondheidszorg</i>	<i>2</i>
<i>recreatie, cultuur en sport</i>	<i>8</i>
<i>huish. diensten</i>	<i>4</i>
Tewerkstelling (VTE)	4.847
<i>bouw</i>	<i>665</i>
<i>detailhandel</i>	<i>252</i>
<i>handel in brandstoffen</i>	<i>21</i>
<i>horeca</i>	<i>3.761</i>
<i>vervoer te land</i>	<i>16</i>
<i>gezondheidszorg</i>	<i>22</i>
<i>recreatie, cultuur en sport</i>	<i>75</i>
<i>huish. diensten</i>	<i>36</i>

3.1.3 Verhuur aan derden

Uit de enquête is naar voren gekomen dat een tweede verblijf doorgaans drie categorieën gebruikers kent, met name de eigenaars zelf (1), familie en vrienden die er gratis mogen verblijven (2) en derden die betalen voor de huur ervan (3). Deze laatste categorie genereert met andere woorden huurinkomsten voor de eigenaars en vaak ook voor de verhuurkantoren waarop beroep gedaan wordt. Deze (ver)huur is eveneens een bron waarvan de economische impact is berekend.

Huurinkomsten voor eigenaars creëren geen *directe* tewerkstelling of toegevoegde waarde, maar wel koopkrachteffecten (afgeleide impact). Dit is daarentegen wel het geval voor verhuurkantoren. De inkomsten en diensten van verhuurkantoren zijn bijgevolg van naderbij bekeken bij de meting van de *directe* impact.

Om deze impact na te gaan is een assumptie gemaakt van het percentage tweede verblijven dat verhuurd wordt via een tusseninstantie. We weten dat er door de eigenaars vaak beroep gedaan wordt op verhuurkantoren om de verhuur van het tweede verblijf aan derden te regelen. Op basis van een beperkte steekproef van eigenaars zijn we dan ook uitgegaan van 80% verhuur door verhuurkantoren. Van de verhuur aan derden wordt met andere woorden 80% verzorgd door verhuurkantoren en 20% ervan wordt door de eigenaar zelf geregeld.

Er is vertrokken van drie specifieke basisgegevens:

1. Het eerste basisgegeven betreft het totaal aantal mannachten resulterend uit het verblijf van derden (betalende verhuur) in alle tweede verblijven samen. Dit cijfer, bijna 11 miljoen, is voortgekomen uit de enquête.
2. Ten tweede is op basis van data uit "De Vlaanderen Vakantieganger" de prijs bekend die per huurder per nacht besteed wordt aan de huur van een tweede verblijf aan de kust, namelijk 19,47²⁷ euro. Dit betekent bijvoorbeeld dat de prijs voor de huur van een tweede verblijf voor een week met vier personen, gemiddeld ca. 550 euro bedraagt.
3. Een derde gegeven is de marge die verhuurkantoren voor hun geleverde diensten vragen. Deze bedraagt enerzijds 14,5% van de huurprijs dat van de eigenaar gevraagd wordt. Van de huurderszijde wordt anderzijds bovenop de gevraagde huurprijs nog eens gemiddeld 10% gevraagd. Deze cijfers hebben we achterhaald via een kleine telefonische bevraging bij de verhuurkantoren.

Dit betekent dat op het voorbeeld van hierboven, indien het verhuurd wordt door een verhuurkantoor, er van de 550 euro afgerond 65 euro van de eigenaar naar het verhuurkantoor zal gaan. Daarbovenop zal er nog eens 50 euro door de huurder aan het verhuurkantoor betaald dienen te worden (exclusief kosten zoals water en electriciteit). Het verhuurkantoor verkrijgt met andere woorden voor deze week verhuur bijna 115 euro en de eigenaar iets minder dan 440 euro.

In onderstaande tabel wordt de berekeningswijze voor de directe omzet aan de hand van deze drie basisgegevens weergegeven.

Berekeningswijze	
Aantal mannachten verhuurd aan derden	10.860.000 mannachten
Geïndexeerde prijs per persoon per nacht	20,4 €
Totale verhuurprijs van alle verhuurde 2^e verblijven aan derden	(10.860.000 * 20,4 € =) 221.074.391 €
Totale omzet voor verhuurkantoren (80% wordt verhuurd door verhuurkantoren)	31.513.150 €
Totale inkomsten eigenaars (20% inkomsten door eigen verhuur + inkomsten uit de verhuur door verhuurkantoren)	189.561.242 € (28.779.866 € + 160.781.375 €)

²⁷ Dit cijfer dateert echter van 2005 en werd geïndexeerd naar 2007.

3.1.3.1 Omzet

De omzet bij de verhuurkantoren bedroeg in 2007 31,5 miljoen euro (zoals te zien in de berekeningswijze van de tabel hierboven). De totale huuropbrengsten, met andere woorden de inkomsten voor eigenaars en verhuurkantoren samen, kwam daarentegen neer op iets meer dan 220²⁸ miljoen euro.

3.1.3.2 Toegevoegde waarde

De verhuurkantoren aan de kust hebben in totaal bijna 14 miljoen euro bijgedragen in toegevoegde waarde. Dit zou per verhuurkantoor ongeveer 70.000 euro betekenen. We hebben immers vernomen uit een gesprek met dhr. Jassogne van CIB Vlaanderen (Confederatie van Immobiliënberoepen) dat er een 200-tal verhuurkantoren actief zijn aan de kust.

3.1.3.3 Tewerkstelling

De tewerkstelling bij verhuurkantoren die louter en alleen teweegebracht wordt door tweede verblijven, bedraagt 203 voltijdse werknemers. Dit cijfer bekomen we op basis van ten eerste het omzetcijfer en ten tweede de omzet per werknemer die we a.d.h.v. Belfirst hebben achterhaald.

We schatten dat dit neerkomt op een gemiddelde van 1 medewerker per verhuurkantoor die voltijds werkt op de verhuur van tweede verblijven.

Dit tewerkstellingscijfer is echter sterk afhankelijk van het percentage dat we hebben aangenomen voor de verhouding: verhuur door verhuurkantoren versus verhuur door eigenaar zelf.

Indien 80% te hoog is ingeschat dan zal in werkelijkheid het aantal werknemers in de verhuurkantoren verantwoordelijk voor de verhuur van tweede verblijven ²⁹ een overschatting zijn (of vice versa). (Indien we dit percentage in de berekening een minimumwaarde en maximumwaarde van 50% en 100% geven, dan merken we dat het aantal VTE's tussen respectievelijk 79 en 318 schommelt.)

3.1.3.4 Overzicht

In onderstaande tabel staan op overzichtelijke wijze de resultaten van de directe impact voor de verhuur aan derden weergegeven. Het betreft de omzet, de toegevoegde waarde en de tewerkstelling die door de verhuurkantoren, dankzij de verhuur van tweede verblijven gegenereerd worden.

Tabel 3: Directe impact van het verhuur van tweede verblijven aan de Kust

Direct effect verhuur	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	32
Toegevoegde waarde (in mio euro)	14
Tewerkstelling (VTE)	203

²⁸ Dit cijfer is het bestedingscijfer voor de logies. Samengeteld met de totale bestedingen voor onderhoud, shopping, vervoer, etc. die in de vorige impactberekening aan bod kwamen (samen ca. 1 miljard euro), komt dit neer op een bedrag van iets meer dan 1,2 miljard totale bestedingen (*inclusief* huur logies).

²⁹ De meeste kantoren bieden meer diensten aan dan enkel tussenkomst bij seizoensverhuur.

3.2 Indirecte impact

3.2.1 Inleiding/methodologie

Het hoofdstuk 'directe impact' ging in op de sectoren rechtstreeks gerelateerd aan de tweede verblijven. Om die bedrijfsopbrengsten te realiseren worden echter goederen en diensten aangekocht (indirecte impact), wordt geïnvesteerd en worden lonen uitbetaald (afgeleide impact) die (ten dele) besteed worden. Al deze activiteiten creëren op hun beurt output, toegevoegde waarde en tewerkstelling in andere sectoren (leveranciers van de bouwsector rechtstreeks betrokken in de bouw van nieuwe tweede verblijven).

Er wordt voor de effecten die zich stroomopwaarts bevinden, gebruik gemaakt van de input-outputtabellen van het Federaal Planbureau op basis van de meest recente tabellen. Deze inschatting van indirecte output wordt daarna ook vertaald naar indirecte werkgelegenheid en indirect gegenereerde toegevoegde waarde op basis van specifieke sectorratio's zoals ze ook voorkomen in de input-outputtabellen of via Belfirst.

3.2.2 Eenmalig effect in de bouw

De indirecte impact van de bouw betreft de dynamiek die de bouwsector, door de bouw van nieuwe tweede verblijven, teweegbrengt in alle andere sectoren door middel van haar aankopen van goederen en diensten.

3.2.2.1 *Omzet*

De bedrijfsopbrengsten die dankzij de bouwsector in alle andere sectoren in totaal gerealiseerd worden, bedragen iets minder dan 400 miljoen euro. Dit bedrag is vergelijkbaar met de directe omzet die in de bouwsector gerealiseerd wordt. We kunnen dus spreken van een verdubbelingseffect (multiplicator=2).

De grootste bijdrages tot dit omzetcijfer werden geleverd door de industriële sector en de bouwsector³⁰, goed voor allebei 30% van de totale omzet.

3.2.2.2 *Toegevoegde waarde*

Ook de totale toegevoegde waarde die indirect door de bouwsector bekomen wordt in alle sectoren, is min of meer vergelijkbaar met het cijfer van de directe toegevoegde waarde. Dit ligt met 113 miljoen euro net iets hoger. Ook dit effect wordt voornamelijk beïnvloed door de industriële sector en bouwsector, maar ook door de sector "diensten aan bedrijven".

3.2.2.3 *Tewerkstelling*

De tewerkstelling die bij toeleveranciers (en hun toeleveranciers) gecreëerd wordt via de *aankopen* is de *indirecte* tewerkstelling. Deze ligt op 1.420 voltijdse arbeidsplaatsen. Het hoogste effect lag eveneens bij de drie bovenvermelde sectoren.

³⁰ Typisch voor de bouwsector is het veelvuldig werken met onderaanneming (= "leveranciers")

3.2.2.4 Overzicht

De resultaten van deze impactmeting zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4: Indirecte impact van het eenmalige effect van de bouw van tweede verblijven aan de Kust

Indirect effect bouw	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	394
Toegevoegde waarde (in mio euro)	113
Tewerkstelling (VTE)	1.420

3.2.3 Bestedingen

Van een aantal bestedingen is het indirect effect te verwaarlozen. In een aantal sectoren is immers het aanbod weinig vraag gedreven.

3.2.3.1 Omzet

Wat de indirecte omzet van de bestedingen betreft, zien we dat deze 727 miljoen euro bedraagt. Dit is een aanzienlijk bedrag waarvan het grootste deel bepaald wordt door de sectoren industrie (29%) en "diensten aan bedrijven" (24%).

3.2.3.2 Toegevoegde waarde

De indirecte toegevoegde waarde telt 228 miljoen euro en is daarmee dubbel zo groot in totaal als dat van de bouw. Verder bedraagt het ongeveer 30% van de indirecte omzet, wat dan weer vergelijkbaar is met dat van de bouw.

3.2.3.3 Tewerkstelling

Ook de indirecte tewerkstelling met 2.640 VTE's ligt aanzienlijk hoger dan dat van de bouw. Dit is niet abnormaal daar de directe impact van de bestedingen reeds veel hoger lag dan van de bouw.

3.2.3.4 Overzicht

De indirecte omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling die voortvloeien uit de aankopen van goederen en diensten, van de bedrijven waarin directe bestedingen gebeuren, bij toeleverende bedrijven, worden hieronder in een tabel uiteengezet.

Tabel 5: Indirecte impact van de bestedingen omwille van tweede verblijven aan de Kust

Indirect effect bestedingen	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	727
Toegevoegde waarde (in mio euro)	228
Tewerkstelling (VTE)	2.640

3.2.4 Verhuur aan derden

De extra output, toegevoegde waarde en tewerkstelling die de verhuurkantoren tweebrengen bij hun (toe)leveranciers, worden in onderstaande toegelicht. De eigenaars daarentegen, genereren geen toeleveringseffecten (indirecte effecten), maar wel koopkrachteffecten (afgeleide effecten).

3.2.4.1 Omzet

De omzet gerealiseerd door de aankoop van producten en diensten van de verhuurkantoren bij andere sectoren, bedraagt in totaal 9 miljoen euro. Dit is ongeveer 30% van de directe omzet van de verhuurkantoren zelf. Het doorsijpelen is hier dus veel minder groot dan bijvoorbeeld in de bouw, waarbij de directe omzet en indirecte omzet van vergelijkbare grootte-orde zijn. De verklaring ligt voornamelijk in het feit dat verhuurkantoren diensten leveren die weinig afhankelijk zijn van andere sectoren. De bouwsector daarentegen is sterk afhankelijk van de aanlevering van grondstoffen en werkt vaak met onderaannemers.

3.2.4.2 Toegevoegde waarde

De bijkomende indirecte toegevoegde waarde in alle sectoren samen komt neer op 3 miljoen euro.

3.2.4.3 Tewerkstelling

Bij de leveranciers ontstaan dankzij de verhuurkantoren onrechtstreeks 38 extra arbeidsplaatsen.

3.2.4.4 Overzicht

Onderstaande tabel geeft de effecten weer die de verhuurkantoren indirect teweegbrengen.

Tabel 6: Indirecte impact van het verhuren van tweede verblijven aan de Kust

Indirect effect verhuur	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	9
Toegevoegde waarde (in mio euro)	3
Tewerkstelling (VTE)	38

3.2.5 Multiplicatoren

Om een zicht te krijgen op de relatieve grootte van de indirecte effecten, zijn multiplicatoren berekend voor de output, toegevoegde waarde (TW) en tewerkstelling. Deze zijn in een overzichtelijke tabel bijeengebracht.

De multiplicator duidt aan met hoeveel eenheden de impact, namelijk de som van de directe en indirecte impactcijfers samen, zal stijgen als de directe impact met 1 eenheid toeneemt.

De multiplicator houdt rekening met alle gecumuleerde indirecte effecten volgens uit bijvoorbeeld de tewerkstelling bij de bouw. Dit wil zeggen: niet alleen het effect op de toeleveranciers van de bouw, maar ook dat van de extra tewerkstelling bij de toeleveranciers van de leveranciers enz... tot het effect uitsterft.

	Bouw	Bestedingen	Verhuur aan 3en
Outputmultiplicator	2,07	1,87	1,29
TW-multiplicator	2,08	1,92	1,21
Tewerkstellingsmultiplicator	1,78	1,54	1,19

Zo zien we bijvoorbeeld dat de bouw per eenheid output dat het rechtstreeks genereert, in totaal (direct en indirect samen) iets meer dan twee eenheden (dus iets meer dan 1 eenheid in indirect effect) creëert. Dit bevestigt de opmerking die we eerder hebben gemaakt, namelijk dat er sprake is van een verdubbeling.

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat de bouwsector de grootste multiplicatoreffecten kent in vergelijking met de bestedingen en de verhuur aan derden. De verhuurkantoren daarentegen brengen de laagste multiplicatoreffecten teweeg.

3.3 Afgeleide impact

3.3.1 Inleiding

Als derde stap bekijken we de afgeleide effecten. Zoals eerder aangegeven omvat deze impact de effecten volgend uit de toename van koopkracht dankzij de extra gecreëerde tewerkstelling, en dit zowel van de directe als van de indirecte tewerkstelling. Via de lonen die deze werknemers ontvangen wordt immers extra koopkracht gegenereerd, wat op zijn beurt een extra vraag naar goederen en diensten doet ontstaan.

3.3.2 Methodologie en resultaten voor het eenmalige effect in de bouw

Op basis van het gemiddelde nettoloon van werknemers in de sectoren waar de bouw directe en indirecte werkgelegenheid creëert, gegeven de gemiddelde bestedingsquote van de inkomens en gegeven het importlek (een deel van het beschikbare inkomen wordt besteed in het buitenland), ramen we de totale bestedingen in België die direct of indirect voortvloeien uit de activiteit van de bouw.

Niet al deze bestedingen zijn echter bijkomende bestedingen als gevolg van de activiteiten gerelateerd aan de bouw van tweede verblijven: enkel de meerbestedingen die voortvloeien uit het inkomensverschil tussen enerzijds een gemiddelde werkloosheidsvergoeding en anderzijds het gemiddelde nettoloon voor de direct en indirect gecreëerde tewerkstelling mogen als een impact van de bouw beschouwd worden.

Deze extra bestedingen door de huishoudens leiden op hun beurt tot extra output voor heel wat sectoren, waarbij wel de BTW in mindering moet gebracht worden. Aangezien deze bestedingen niet beperkt blijven tot één of enkele sectoren, maar verspreid zijn over de ganse economie, wordt deze extra output vertaald naar extra toegevoegde waarde en tewerkstelling via gemiddelde ratio's voor de totale Belgische economie.

3.3.2.1 Omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling

De gestegen koopkracht en bijgevolg extra uitgaven/bestedingen van de werknemers van de bouw (gerelateerd aan nieuwbouw tweede verblijven) en van de indirect gecreëerde werkgelegenheid via de toeleveranciers van deze bouwbedrijven in België, hebben in 2007 voor de Belgische economie een extra vraag gegenereerd ter waarde van 21 miljoen euro (exclusief BTW). In toegevoegde waarde uitgedrukt, komt dit neer op 9 miljoen euro. Deze afgeleide vraag is op deze manier goed voor een bijkomende tewerkstelling van 75 voltijds equivalenten in diverse sectoren.

3.3.2.2 Overzicht

Het resultaat van deze berekening is te vinden in onderstaande tabel.

Tabel 7: Afgeleid effect van het eenmalige effect van de bouw van tweede verblijven aan de Kust

Afgeleid effect bouw	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	21
Toegevoegde waarde (in mio euro)	9
Tewerkstelling (VTE)	75

3.3.3 Bestedingen

Methodologisch zijn we op zelfde manier tewerk gegaan als bij de afgeleide impactmeting van de bouw.

3.3.3.1 Omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling

De toegenomen koopkracht heeft hier eveneens voor de Belgische economie in 2007 een extra omzet verwezenlijkt, namelijk 43 miljoen euro. Deze omzet betekent 18 miljoen euro in toegevoegde waarde en een extra tewerkstelling van 155 voltijds equivalenten. Deze cijfers zijn ongeveer het dubbel van de afgeleide impact van de bouw, wat ook in de directe en indirecte impact het geval was.

3.3.3.2 Overzicht

Onderstaande tabel duidt de afgeleide effecten in omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling.

Tabel 8: Afgeleid effect omwille van tweede verblijven aan de Kust

Afgeleid effect bestedingen	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	43
Toegevoegde waarde (in mio euro)	18
Tewerkstelling (VTE)	155

3.3.4 Verhuur aan derden

Dezelfde methodiek als bij de bouw beschreven, wordt ook hier bij de verhuur aan derden, toegepast. Hier wordt wel rekening gehouden met zowel het deel huurinkomsten voor eigenaars als het deel dat naar de verhuurkantoren gaat.

Zoals eerder aangehaald, is bij de meting van het direct en indirect effect abstractie gemaakt van de huurinkomsten voor eigenaars. Voor het afgeleid effect daarentegen zijn deze huurinkomsten wel van belang. De extra inkomsten die eigenaars verwerven dankzij de verhuur, leveren hen extra koopkracht op. De extra uitgaven volgend uit de gestegen koopkracht, zorgen op hun beurt voor ondermeer tewerkstelling in andere sectoren.

Met andere woorden, de huur die eigenaars verkrijgen, wordt in dit geval beschouwd als bruto-inkomen³¹ dat op zijn beurt vertaald wordt naar netto-inkomen. Van daaruit worden dan de extra bestedingen en de daaruit voortkomende output, toegevoegde waarde en tewerkstelling, berekend.

³¹ Dit is niet het "onroerend inkomen" (of fictief inkomen) dat gebruikt wordt om de belastingen op huurinkomsten te berekenen. (zie financiële terugvloei)

3.3.4.1 Omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling

De omzet bedraagt 68 miljoen euro waarvan 66 miljoen euro volgt uit de effecten die de eigenaars met hun huurinkomsten tweebrengen. Iets meer dan anderhalf miljoen komt daarnaast rechtstreeks uit de werkzaamheden van verhuurkantoren, namelijk uit de extra uitgaven van de direct tewerkgestelden (bij de verhuurkantoren). Bovendien vloeit afgerond 260.000 euro voort uit het indirecte effect (leveranciers van goederen en diensten aan de verhuurkantoren).

De grootste impact op het afgeleide omzetcijfer wordt dus veroorzaakt door het inkomen van de eigenaars dat volgt uit de verhuur van hun tweede verblijven.

Wat toegevoegde waarde betreft, ligt ook hier de hoofdmoot bij de afgeleide impact door de eigenaars. De totale toegevoegde waarde bedraagt 29 miljoen euro waarvan 28 miljoen via de "eigenaars" wordt bekomen.

Als laatste zien we eveneens bij de afgeleide tewerkstelling een grote invloed vanuit de eigenaarskant en relatief weinig door de verhuurkantoren. Van de 281 extra gecreëerde arbeidsplaatsen (afgeleide impact), resulteren er 274 uit de afgeleide impact die eigenaars tweebrengen. Dit wil zeggen dat er per duizend tweede verblijven in 2007, dankzij de gestegen koopkracht door de verhuur, 3 voltijdse jobs bijkwamen.

Hierbij valt op dat dankzij de gestegen koopkracht bij de eigenaars en dus het extra inkomen dat zij kunnen uitgeven (afgeleide impact), er meer tewerkstelling (274 VTE's) in de ganse economie wordt gecreëerd dan direct (directe impact) door de verhuurkantoren (203 VTE's).

3.3.4.2 Overzicht

De resultaten van de afgeleide impactmeting staan opgelijst in onderstaande tabel.

Tabel 9: Afgeleid effect van het verhuren van tweede verblijven aan de Kust

Afgeleid effect verhuur	2007
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	68
Toegevoegde waarde (in mio euro)	29
Tewerkstelling (VTE)	281

3.4 Financiële terugvloei

3.4.1 Inleiding

Nu de directe, indirecte en afgeleide impact gekend zijn, kunnen we overgaan tot de inschatting van de **financiële terugverdieneffecten voor de overheid**. Deze financiële terugvloei naar de overheid verloopt grotendeels langs de volgende kanalen:

- via de extra gegenereerde tewerkstelling
- via de extra output
- via de belasting op de extra toegevoegde waarde die wordt gecreëerd
- via de eigendom en/of verkoop van een onroerend goed en/of tweede verblijf

Deze laatste categorie zorgt voor specifieke vastgoedgerelateerde belastingen die niet meegenomen zijn in de bovenstaande impactmetingen. Ze worden evenwel apart behandeld in het vervolg van deze rapportage.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de meest belangrijke en grootste bronnen van inkomsten voor de overheid ten gevolge van tweede verblijven. Hierin wordt niet alleen een oplijsting gemaakt maar wordt eveneens aangeduid waaruit deze financiële terugvloeit voortkomt of op welke basis deze is bepaald. In de derde kolom wordt ten laatste beknopt bijkomende informatie gegeven omtrent deze vorm van terugvloeit. Deze tabel wordt later uitgebreider besproken.

Belangrijkste bronnen financiële terugvloeit	Voortvloeiend uit	Informatie
RSZ-bijdragen	Tewerkstelling/lonen	In impactmeting verwerkt
Personenbelasting	Tewerkstelling/lonen	In impactmeting verwerkt
Vennootschapsbelasting	Omzet	In impactmeting verwerkt
BTW	Toegevoegde Waarde	In impactmeting verwerkt
2e verblijvenbelasting (provincie- en gemeentebelasting)	Eigendom 2e verblijf	Provincie: forfaitair: 100 € Gemeente: afh. van gemeente, per categorie (type, ligging, etc.): max. 650 €
Belastingen op onroer. inkomen	Eigendom 2e verblijf/ onroer. goed	Personenbelasting Wordt berekend op het kadastraal inkomen
Onroerende voorheffing	Eigendom onroerend goed	Wordt berekend op het kadastraal inkomen Afh. van opcentiemen prov. en gemeente
Registratierechten	Verkoop onroerend goed	2e verblijven aan kust worden gem. om de 10 jaar verkocht 10% registratierechten in Vlaams Gewest

3.4.2 Methodiek

3.4.2.1 Financiële terugvloeit via de tewerkstelling

Het grootste deel van de financiële terugvloeit volgt uit de personenbelasting en sociale zekerheidsbijdragen als gevolg van de bijkomende tewerkstelling (direct + indirect + afgeleid). De raming van deze terugvloeit naar de overheid baseert zich op deze tewerkstellingseffecten voor het jaar 2007.

➤ *RSZ-bijdragen*

De raming van de **RSZ-bijdragen** is het resultaat van enerzijds de relevante brutoloonmassa en anderzijds de bijdragevoeten die van toepassing zijn.

Bruto loonmassa

Voor de loongegevens vertrekken we van specifieke gegevens omtrent de inkomsten bv. huur, en statistieken van de RSZ over de aangegeven basisloonmassa gepubliceerd per sector.

Op basis van de aan de RSZ aangegeven arbeidsdagen (voltijdse werknemers) en uren (deeltijds werk) worden de arbeidsdagen en uren omgezet in voltijds equivalenten. Deling van de loonmassa met het aantal VTE geeft ons het gemiddeld loon per VTE, en dit per sector.

Bijdragevoeten

Op deze lonen wordt vervolgens een gemiddelde RSZ-bijdragevoet toegepast. Deze gemiddelde bijdragevoet houdt (impliciet) rekening met de geldende werknemersbijdragen, de basis werkgeversbijdragen en aanvullende bijdragen. Toepassing van deze bijdragevoeten op de bruto loonmassa per VTE per jaar geeft de RSZ bijdragen³² per VTE.

➤ Personenbelasting

Voor het berekenen van de effecten via de **personenbelasting** wordt uitgegaan van de in 2007 geldende barema's inzake de voorheffing in de personenbelasting, waarbij niet alleen de loonhoogte een rol speelt, maar ook de gezinssituatie (alleenstaande, gezinshoofd met enig inkomen en gezinnen met twee inkomens).

Bij het bepalen van de personenbelasting vertrekken we van de brutoloonmassa op jaarbasis (zie hierboven) om te komen tot het 'bruto belastbaar inkomen', en dit per sector. Op het bruto belastbaar inkomen wordt dan de gebruikelijke personenbelasting berekend volgens de officiële schalen in het betreffende jaar. Daarbij is de gezinssituatie van de loontrekkende van belang: alleenstaande, gehuwd als enige kostwinner of gehuwd met een partner met een beroepsinkomen. Voor elke sector en voor elk van die gezinstypes berekenen we de betaalde personenbelasting. Daarna wegen we de verschillende gezinstypes op basis van hun aanwezigheid in de fiscale aangiften.

Bij de terugverdieneffecten die voortvloeien uit de extra creatie van tewerkstelling wordt geen rekening gehouden met een vermindering aan eventuele werkloosheidsvergoedingen.

3.4.2.2 Financiële terugvloeï via de output

Een tweede stroom van inkomsten, zij het minder groot, omvat de financiële terugvloeï via de **vennootschapsbelasting**. Eerder in dit rapport werd reeds de direct, indirect en afgeleid gegenereerde output berekend. Via Belfirst hebben we kunnen vaststellen dat de bedrijven jaarlijks ongeveer 1% van hun omzet aan vennootschapsbelasting betalen. Dit hebben we vervolgens ook gehanteerd in deze terugvloeïberekening.

3.4.2.3 Financiële terugvloeï via de Belastingen op de Toegevoegde Waarde

Een derde luik binnen de financiële terugvloeïeffecten omvat de extra BTW-inkomsten. De extra BTW-inkomsten worden geraamd door toepassing van het gemiddeld BTW-percentage op de extra gecreëerde toegevoegde waarde (som van direct+indirect+afgeleid effect). Het gemiddelde BTW-percentage wordt bekomen door het gewogen gemiddelde te nemen van de verschillende BTW-percentages in de diverse sectoren, en bedraagt afgerond 12,5³³%.

3.4.3 Resultaten financiële terugvloeï omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling

➤ Bouw

Bij de impact van de bouw, bedroegen de totale **RSZ bijdragen** die in 2007 naar de overheid terugvloëiden 49 miljoen euro. De direct en indirect gecreëerde tewerkstelling genereerden respectievelijk 26,5 en 21,5 miljoen euro aan RSZ bijdragen. De tewerkstelling die voortvloeï uit de extra bestedingen (afgeleid effect) zorgde bijkomend voor iets meer dan 1 miljoen euro aan RSZ bijdragen.

³² Voor bedienden bedraagt de RSZ-bijdrage 13,07% van het brutoloon aan 100%. Voor arbeiders bedraagt de RSZ-bijdrage 13,07% van het brutoloon aan 108%.

³³ Daar waar het echter ging om specifieke sectoren, is gewerkt met de van toepassing zijnde BTW-tarieven en niet met een gemiddelde.

Aan **personenbelasting** werd er in totaal 32 miljoen euro uitgegeven. Hier gold de zelfde verhouding als bij de RSZ bijdragen hierboven vermeld.

De **vennootschapsbelasting**, ten derde, bedroeg 8 miljoen euro. De directe en indirecte output veroorzaakten een stroom van elk bijna 4 miljoen euro.

De extra **BTW** die bekomen werden, bedroegen in totaal 37 miljoen euro waarvan de direct gecreëerde belastingen op toegevoegde waarde bijna 60% omvatte.

Financiële terugvloei bouw (in mio euro)	2007
Sociale zekerheidsbijdragen	49
Personenbelasting	32
Vennootschapsbelasting	8
BTW	37
Totaal	126

De totale financiële terugvloei voor de overheid als gevolg van de bouwactiviteiten van de nieuw gebouwde tweede verblijven bedroeg bijgevolg in 2007 126 miljoen euro. Hiervan valt het belangrijkste deel, namelijk 70 miljoen euro toe te schrijven aan de directe effecten. De indirecte droegen wat meer dan 50 miljoen bij en de afgeleide 3 miljoen.

2007	Direct	Indirect	Afgeleid	Totaal	Financiële terugvloei in mio €
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	367	394	21	782	8 <i>door de bedrijfsopbrengsten</i>
Toegevoegde waarde (in mio euro)	105	113	9	226	37 <i>door de toegevoegde waarde</i>
Tewerkstelling (VTE)	1.814	1.420	75	3.309	81 <i>door de tewerkstelling</i>
					126

De grootste bron van inkomsten (64%) voor de overheid bij de bouwactiviteiten komt voort uit de RSZ-bijdragen en personenbelasting op de gecreëerde tewerkstelling (direct + indirect + afgeleid). Deze financiële terugvloei bedraagt 81 miljoen euro.

➤ *Bestedingen aan de kust*

De totale **RSZ bijdragen** die naar de overheid terugvloeien bedragen 100 miljoen euro. De direct en indirect gecreëerde tewerkstelling genereerden hiervan respectievelijk 57 en 40 miljoen euro. De afgeleide tewerkstelling die zorgt voor de resterende RSZ-bijdrage is daartegenover verwaarloosbaar klein.

De **personenbelasting** is goed voor 57 miljoen euro. Dit is met andere woorden evenveel als de RSZ-bijdrage volgend uit de directe tewerkstelling.

De **vennootschapsbelasting**, ten derde, bedraagt 16 miljoen euro, het dubbel van de vennootschapsbelasting bij de bouw. De directe en indirecte omzet lagen hierbij aan de grondslag voor respectievelijk bijna 8,5 en een ruime 7 miljoen euro.

De extra **BTW**, als laatste, zijn in totaal 79 miljoen euro waarvan de direct gecreëerde belastingen op toegevoegde waarde iets meer dan 60% omvat en bijna het dubbel bedraagt van de indirecte.

Financiële terugvloei bestedingen (in mio euro)	2007
Sociale zekerheidsbijdragen	100
Personenbelasting	57
Vennootschapsbelasting	16
BTW	79
Totaal	253

Volgende tabel geeft een totaalbeeld van de omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling verdeeld in de directe, indirecte en afgeleide impact. Hier wordt eveneens duidelijk door welke bron de financiële terugvloei het meeste wordt beïnvloed.

2007	Direct	Indirect	Afgeleid	Totaal	Financiële terugvloei in mio €
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	834	727	43	1.603	16 <i>door de bedrijfsopbrengsten</i>
Toegevoegde waarde (in mio euro)	249	228	18	496	79 <i>door de toegevoegde waarde</i>
Tewerkstelling (VTE)	4.847	2.640	155	7.643	157 <i>door de tewerkstelling</i>
					253

Net zoals bij de bouw is de financiële terugvloei op de tewerkstelling de grootste en is deze goed voor meer dan de helft van de ganse terugvloei.

➤ Verhuur aan derden

Ook de inkomsten van verhuur aan derden die deels naar verhuurkantoren gingen, deels naar de eigenaars zelf, hebben, weliswaar kleiner dan bij de bouw en de bestedingen, heel wat economische effecten teweeggebracht, waarvan de overheid een groot deel financiële terugvloei kent.

Het totaal bedroeg in 2007 21 miljoen euro. De twee belangrijkste bronnen hiervan waren, net zoals bij de bouw en de bestedingen, respectievelijk de RSZ-bijdragen en de BTW.

Financiële terugvloei verhuur (in mio euro)	2007
Sociale zekerheidsbijdragen	8
Personenbelasting	5
Vennootschaps-/rechtspersonenbelasting	1
BTW	7
Totaal	21

Dit kan men eveneens afleiden uit volgende tabel. Ook blijkt nog eens uit de tabel dat de indirecte impact van de verhuur de kleinste was en in tegenstelling tot de bouw en bestedingen de afgeleide impact de grootste van de drie. Dit werd erg beïnvloed door de inkomsten van de eigenaars die voor extra koopkracht zorgden.

2007	Direct	Indirect	Afgeleid	Totaal	Financiële terugvloei in mio €
Bedrijfsopbrengsten (in mio euro)	32	9	68	109	1 <i>door de bedrijfsopbrengsten</i>
Toegevoegde waarde (in mio euro)	14	3	29	45	7 <i>door de toegevoegde waarde</i>
Tewerkstelling (VTE)	203	38	281	523	13 <i>door de tewerkstelling</i>
					21

3.4.4 Specifieke belastingen op tweede verblijf en "onroerend goed"

In deze paragraaf geven we de bijkomende bronnen van overheidsinkomsten gerelateerd aan vastgoed weer. Specifiek cijfermateriaal wordt eveneens opgenomen in de rubriek "resultaten per tweede verblijf".

3.4.4.1 2^e verblijven-belasting

De kustgemeenten heffen gemeentebelasting op een tweede verblijf. Dit tarief varieert van gemeente tot gemeente en hangt af van ondermeer de ligging van het desbetreffende tweede verblijf, de grootte, het type, etc. Het maximaal tarief dat bij wet toegelaten is, bedraagt 650 euro.

Voor het algemeen model (dus niet per gemeente), gaan we uit van een gewogen gemiddelde³⁴ van tweede verblijven-belasting van 534 euro. Indien we op basis hiervan

³⁴ Gewogen gemiddelde van alle tweede verblijvenbelastingen per gemeente verdeeld over het aantal tweede verblijven per gemeente.

de **totale gemeentebelasting** berekenen, komen we uit op **44 miljoen euro** voor 2007.

Vanaf 2008 geldt er bovenop deze gemeentebelasting ook een algemeen tarief voor de provinciebelasting, namelijk 100 euro per tweede verblijf. Hierop is, in tegenstelling tot de gemeentebelasting, geen differentiatie van toepassing.

3.4.4.2 *Belastingen op onroerend inkomen*

De belastingen op het onroerend inkomen zijn een extra vorm van personenbelasting maar zijn nog niet meegenomen in de berekening van de financiële terugvloeit bij de impactmetingen. De eigenaar verwerft inkomen³⁵ uit de verhuur van het tweede verblijf die vervolgens belast wordt via de personenbelasting.

Het gaat hierbij niet over het werkelijk inkomen uit de verhuur, maar over een fictief inkomen gebaseerd op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen dat vastgelegd ligt per woning. Dit geïndexeerd kadastraal inkomen wordt verhoogd met 40% omdat het een gebouwd onroerend goed betreft dat als tweede verblijf aan particulieren³⁶ verhuurd wordt. Ook eigenaars die niet verhuren, dienen dit te betalen³⁷.

Dit onroerend inkomen wordt bij het totale persoonlijk inkomen geteld en dan belast volgens de belastingschijven die van toepassing zijn op de persoon in kwestie. Aangezien we niet weten in welke belastingschijf de eigenaars vallen en of zij bepaalde zaken kunnen aftrekken al dan niet, zijn we om de belasting op dit inkomen te berekenen, uitgegaan van de gemiddelde belastingdruk voor particulieren in België. Deze schommelt rond de 45%.

Een belangrijke assumptie bij de totale berekening is het gemiddeld kadastraal inkomen van de tweede verblijven aan de kust. Wegens ontbreken van gegevens hieromtrent zijn we uitgegaan van een gemiddeld kadastraal inkomen van 1.000 euro.

Bovenop deze belasting wordt vervolgens een aanvullende gemeentebelasting geheven die per gemeente verschillend is, maar varieert tussen 0 en 7%. Om de berekening voor het algemene model uit te voeren is het gewogen gemiddelde gezocht en dit bedraagt 3,3%.

Indien we nu de belastingen op onroerend inkomen berekenen, komen we uit op:

- 932 € belastingen op onroerend inkomen
- 30 € aanvullende gemeentebelasting

Dit komt voor alle 82.700 tweede verblijven samen neer op een **totale belasting** van bijna **80 miljoen euro**.

3.4.4.3 *Onroerende voorheffing*

De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting op onroerende goederen en is gebaseerd op het (geïndexeerd) kadastraal inkomen volgend uit de eigendom van het tweede verblijf.

De totale onroerende voorheffing wordt allereerst geïnd door het Gewest en dan doorgestort naar de betrokken provincie en gemeente. De O.V. bestaat uit

- een percentage bestemd voor Gewest, in dit geval het Vlaams Gewest met 2,5% van het geïndexeerd kadastraal inkomen.
- opcentiemen geheven door provincie en gemeenten.

³⁵ Fictief, het werkelijk inkomen wordt niet belast.

³⁶ Particulieren die het niet voor beroepsdoeleinden gebruiken.

³⁷ Aftrekposten zijn wel van toepassing.

Om de O.V. te kunnen berekenen is gesteld dat het gemiddeld kadastraal inkomen van een doorsnee tweede verblijf 1.000 euro is. Als opcentiemen geheven door de kustgemeenten, is een gemiddelde genomen van alle opcentiemen ³⁸ van alle kustgemeenten samen, namelijk 1.823. Als eindbedrag komt men vervolgens uit op 843 euro per tweede verblijf.

Voor alle tweede verblijven samen, resulteert dit in een **totaalbedrag** van bijna **70 miljoen euro**.

3.4.4.4 Registratierechten bij verkoop van vastgoed

De registratierechten die van toepassing zijn bij de verkoop van vastgoed, omvatten een aanzienlijk bedrag en worden dus mee opgenomen. Er wordt hierbij aangenomen dat een tweede verblijf gemiddeld om de tien jaar verkocht wordt.

De registratierechten zijn in het Vlaams Gewest vastgelegd op 10% van de verkoopprijs. De prijs van een bestaand tweede verblijf is bepaald aan de hand van een beknopt marktonderzoek door IDEA Consult uitgevoerd en ligt ongeveer 30% lager dan een nieuwbouw tweede verblijf. De prijs bedraagt dus afgerond 230.000 euro. De registratierechten per verkocht tweede verblijf bedragen met andere woorden ca. 23.000 euro. Daar een tweede verblijf gemiddeld om de tien jaar verkocht wordt, moet dit bedrag van 23.000 euro in de berekeningen bekeken worden over 10 jaar. Jaarlijks betekent dit dus per tweede verblijf ca. 2.300 euro.

Het **totaalbedrag van de registratierechten** in 2007 bedroeg bijgevolg ca. **190 miljoen euro**.

3.5 Resultaten per tweede verblijf

In onderstaande tabel zijn de hierboven besproken resultaten van 2007, in één tabel samengebracht maar op een andere manier voorgesteld. De resultaten zijn hier uiteengezet gemiddeld per tweede verblijf.

Indien we voor de (nieuw)bouw de totale effecten delen door het aantal bijgekomen tweede verblijven (1.102), bekomen we het resultaat per tweede verblijf.

Voor alle andere, zoals bestedingen, verhuur aan derden en vastgoedgerelateerde terugvloei-effecten, hebben we het totaalbedrag gedeeld door het totaal aantal tweede verblijven, namelijk 82.700. Dit wil bijvoorbeeld ook zeggen dat het totaalbedrag van de registratierechten, die enkel van toepassing zijn op de verkoop van een tweede verblijf, verdeeld is over *alle* tweede verblijven. Op deze manier kunnen we deze resultaten ook bekijken over een periode van tien jaar³⁹ i.p.v. enkel 1 jaar (2007). We dienen hierbij wel de opmerking te maken dat hiervoor uitgegaan wordt dat de prijzen en de groei van het aantal tweede verblijven dezelfde blijven.

³⁸ Dit is gebaseerd op de opcentiemen opgesteld voor 2008

³⁹ In de veronderstelling dat er elk jaar evenveel verkocht worden.

	Bedrijfsop- brengsten (€)	Toegevoegde Waarde (€)	Tewerkstelling (VTE)	Financiële Terugvloeï (€)
Eenmalig effect per (bijkomend) 2e verblijf				
Bouw	710.189	205.282	3	114.317
Terugkerend effect per 2e verblijf				
Bestedingen	19.383	5.994	0,09	3.057
Verhuur aan 3en	1.318	548	0,006	250
2e verblijven belasting	nvt	nvt	nvt	634
provinciebelasting	nvt	nvt	nvt	100
gemeentebelasting	nvt	nvt	nvt	534
Belastingen op onroerend inkomen	nvt	nvt	nvt	963
Onroerende Voorheffing	nvt	nvt	nvt	843
Registratierechten	nvt	nvt	nvt	2333
Totaal terugkerende effecten	20.701	6.541	0,10	8.714

Uit deze tabel kunnen we ondermeer afleiden dat

- de bouw van een tweede verblijf een belangrijk economisch effect teweegbrengt. Eén bijkomend tweede verblijf genereerde in 2007 in totaal gemiddeld ca. 200.000 euro toegevoegde waarde en drie extra arbeidsplaatsen.
- Deze cijfers net zoals de financiële terugvloeï lijken aanzienlijk hoger te liggen dan deze van de bestedingen, verhuur en andere. Deze laatste zijn echter zoals reeds eerder vermeld jaarlijks terugkerende effecten per tweede verblijf en kunnen dus niet op dezelfde manier vergeleken worden. Indien men deze effecten bekijkt over een tijdsspanne van bv. dertig jaar dan komen deze opgetelde jaarlijkse effecten echter wel in de buurt van de (eenmalige) resultaten van de bouwsector. Met andere woorden, de eenmalige impact van de bouwsector evenals de jaarlijks terugkerende effecten en belastingen leveren een zeer belangrijke bijdrage aan de lokale en Belgische economie.
- de jaarlijks terugkerende effecten (incl. belastingen) in totaal bijna 9.000 euro per tweede verblijf opleveren voor de overheid.
- op tien jaar tijd per tweede verblijf de bestedingen en verhuur aan derden één extra arbeidsplaats zullen gecreëerd hebben (10 jaar * 0,10 VTE/jaar = ca. 1 VTE) en op 30 jaar, drie extra VTE's, net zoals bij de bouw.
- de eigenaar van een tweede verblijf in 2007 gemiddeld ca. 4.650 ⁴⁰ euro vastgoedgerelateerde belastingen heeft betaald aan de overheid. (Of ca. 2.350 euro exclusief registratierechten.)

3.6 Resultaten per gemeente

Er is naast een algemeen model voor de gehele kust, ook per kustgemeente een economische impactberekening uitgevoerd. Dit is opgemaakt aan de hand van het algemeen model maar aangepast met gegevens die op gemeentelijk niveau beschikbaar waren. In het bijzonder voor de directe effecten in het model is gemeentespecifieke input gebruikt. Voor de andere effecten, zoals indirecte impact e.a. hebben we, net zoals in het algemeen model beroep gedaan op algemene gegevens van de kust, of van Vlaanderen of kengetallen van Belgisch niveau (bijvoorbeeld kengetallen sectoren).

⁴⁰ exclusief 100 € provinciebelasting vanaf 2008

Volgende inputgegevens zijn variabel in het model en hebben we aangepast per gemeente:

- Aantal tweede verblijven in 1997 en in 2007
- Gemiddelde prijs voor nieuwbouw
- Aantal mannachten eigen gebruik, gratis gebruik door familie en vrienden, en betalend gebruik door derden
- Bestedingen van de eigenaar aan de kust
- 2^e-verblijvenbelasting voor de gemeente
- Aanvullende gemeentebelasting op belastingen op onroerend inkomen
- Gemeentelijke opcentiemen bij de onroerende voorheffing

Andere zaken die per gemeente kunnen variëren, maar niet toegepast zijn omdat er onvoldoende gegevens beschikbaar waren, zijn ondermeer:

- Kadastraal inkomen
- Bestedingen van de tweedeverblijfsgebruiker aan de kust
- % verhuur door verhuurkantoren
- Aantal verhuurkantoren
- Vergoeding verhuurkantoren
- Gemiddelde belastingdruk per gemeente

Het model laat echter wel toe om deze gegevens mochten ze bekend zijn, per gemeente te laten variëren.

De resultaten die hier per gemeente zijn onderzocht, dienen wel genuanceerd te worden in die zin dat de directe effecten (directe omzet, directe toegevoegde waarde, directe tewerkstelling) enigszins toe te wijzen zijn aan de gemeente in kwestie, zeker in het geval van de bestedingen omdat deze zeer lokaal gebeuren en ook meestal naar zeer lokaal gevestigde "vennootschappen" (winkels, restaurants) gaan. Van de indirecte en afgeleide effecten is dit echter moeilijk te achterhalen, deze geldstromen en werkgelegenheidscreatie liggen meer verspreid over gans Vlaanderen of België (cfr. supra).

Gemeente	Aantal tweede verblijven 2007	Totale impact 2007 (bouw, bestedingen en verhuur aan 3en)			Financiële terugvloei 2007	
		Omzet (mio €)	TW (mio €)	Tewerkstelling (VTE)	Vastgoedgerelateerde fin. terugvloei (mio €)	Fin. terugvloei bouw, bestedingen en verhuur aan 3en (mio €)
Knokke-Heist	17.772	794	237	3.498	117	124
Zeebrugge	677	33	10	150	3	5
Blankenberge	6.747	174	54	803	26	28
De Haan	6.732	199	62	946	26	32
Bredene	1.205	46	14	202	5	7
Oostende	6.717	124	39	581	29	20
Middelkerke	14.272	308	98	1.498	57	51
Nieuwpoort	8.315	258	78	1.161	37	41
Koksijde	13.906	368	116	1.759	62	60
De Panne	6.357	182	56	839	22	29

Gemeente	Omzet/2e verblijf	TW/2e verblijf	Tewerkst./2e verblijf	TW/omzet	Vastgoedgerelateerde fin. terugvloei/2e verblijf	Tot. fin. terugvloei/2e verblijf
Knokke-Heist	4,47%	1,33%	19,68%	29,81%	0,66%	1,36%
Zeebrugge	4,92%	1,49%	22,21%	30,28%	0,44%	1,24%
Blankenberge	2,58%	0,79%	11,91%	30,78%	0,39%	0,80%
De Haan	2,96%	0,92%	14,05%	31,16%	0,39%	0,86%
Bredene	3,82%	1,16%	16,76%	30,43%	0,41%	1,00%
Oostende	1,85%	0,58%	8,65%	31,12%	0,43%	0,73%
Middelkerke	2,15%	0,69%	10,49%	32,03%	0,40%	0,75%
Nieuwpoort	3,11%	0,94%	13,97%	30,20%	0,44%	0,94%
Koksijde	2,64%	0,84%	12,65%	31,67%	0,45%	0,87%
De Panne	2,86%	0,88%	13,20%	30,77%	0,35%	0,80%

Bovenstaande tabellen geven de belangrijkste resultaten per gemeente weer. Zo kunnen we onderstaande zaken concluderen:

- Knokke-Heist, Middelkerke en Koksijde zijn de drie gemeenten met het grootste aantal tweede verblijven in 2007. Dit zijn eveneens de gemeenten die de grootste omzet, toegevoegde waarde en tewerkstelling teweegbrengen. Hoewel het verschil tussen Knokke-Heist en bijvoorbeeld Middelkerke in aantal tweede verblijven relatief gezien niet zo heel groot is, steekt Knokke-Heist er wel met kop en schouders bovenuit op vlak van zowel omzet, toegevoegde waarde, tewerkstelling en financiële terugvloeï die het oplevert dankzij haar tweede verblijven. Knokke-Heist heeft maar 20% meer tweede verblijven, toch meet het op al deze vernoemde waarden het dubbel van deze van Middelkerke.

Dit resultaat valt grotendeels toe te schrijven aan de hoge nieuwbouwprijzen en het grote aanbod van tweede verblijven in Knokke-Heist.

Er dient echter wel opgemerkt te worden dat de resultaten van deze financiële terugvloeï een inkomst zijn voor alle overheden samen, en dus niet enkel voor de gemeente in kwestie. Het betreft de terugvloeï die ten gevolge van de locatie van de tweede verblijven in een bepaalde gemeente, wordt gegenereerd voor alle overheden (gemeente, provincie, Vlaanderen en federaal) samen. Het grootste deel hiervan komt via de RSZ, personenbelasting, vennootschapsbelasting en BTW in de federale schatkist.

- Indien we de toegevoegde waarde ten opzichte van de gerealiseerde omzet bekijken, valt te bemerken dat, hoewel de verschillen niet erg groot zijn, Middelkerke (32,03%) en Koksijde (31,67%) het hoogst scoren en Knokke-Heist (opvallend) (29,81%) en Nieuwpoort (30,20%) het laagst.
- Als we verder kijken naar de toegevoegde waarde gerealiseerd ten opzichte van het aantal tweede verblijven, liggen de waarden het hoogst bij Knokke-Heist en Zeebrugge en het laagst bij Oostende. Dit is eveneens het geval in termen van omzet en tewerkstelling per tweede verblijf.
- Wat de financiële terugvloeï, als laatste, betreft, kunnen we besluiten dat de tweede verblijven in de gemeenten Knokke-Heist, Koksijde en Middelkerke (respectievelijk 124, 60 en 51 miljoen €) de overheid de grootste bron van inkomsten bezorgen. Indien dit bekeken wordt per tweede verblijf, dan constateren we dat eveneens Knokke-Heist (1,36%) en Zeebrugge (1,24%) voor de grootste financiële terugvloeï zorgen en Oostende (0,73%) voor de laagste.
- Indien we enkel de financiële terugvloeï per tweede verblijf voortkomend uit de *vastgoedgerelateerde bijdragen*, bekijken, dan constateren we dat vooral Knokke-Heist (0,66%) maar ook Koksijde (0,45%) de relatief duurere gemeenten zijn voor eigenaars van tweede verblijven en De Panne relatief goedkoop (0,35%) (2007).

3.7 Uitgaven door gemeenten gerelateerd aan tweede verblijven

Naast de opbrengsten die tweede verblijven en hun bewoners met zich meebrengen, kijken de kustgemeenten eveneens tegen extra kosten aan. Om een hogere bezetting van de tweede verblijven te bekomen, organiseren kustgemeenten **bijvoorbeeld vaker evenementen**, waarvoor een deel van het gemeentelijk budget moet aangesproken worden. Verder dienen heel wat gemeentelijke basisvoorzieningen aanwezig te zijn op een schaal die groter is dan die van het eigen inwonersaantal. Wat

betreft veiligheid en noodhulp denken we **bijvoorbeeld aan politie, brandweer, medische diensten**,... Maar ook minder precaire diensten als afvalophaling, bibliotheken en inlichtingendiensten moeten op grotere schaal georganiseerd worden in vergelijking met een gelijkaardige gemeente in het binnenland. Tweede verblijven zorgen voor heel wat meer bebouwd gebied, zodat ook de **kosten voor aanleg en onderhoud van infrastructuur en openbaar domein** kunnen oplopen (wegverharding, aanleg pleinen, rioleringen,...). Tot slot zijn er ook de **seizoensgebonden kosten** van benodigde piekcapaciteit voor sommige diensten, redders, ...

De exacte nettobijdrage van tweede verblijven aan deze meerkost is niet eenvoudig te berekenen. Sommige diensten, zoals die voor de aanleg van de rioleringen, worden door gemeenten vaak uitbesteed. Op die manier is er minder transparantie van de werkelijke kost van deze dienst, laat staan van de meerkost die tweede verblijvers veroorzaken. Bovendien is er op gebied van kosten geen lineariteit: tweede verblijvers maken op een andere manier gebruik van diensten in vergelijking met de eigen bevolking, en een tweede verblijf veroorzaakt geen gelijke meerkost als een eerste verblijf van een inwoner. De fluctuaties in de benodigde capaciteit tussen piek- en dalbezettingen zorgen er voor dat berekeningen met een 'gemiddelde bezetting' de kosten zouden onderschatten. De piekbelastingen in de zomermaanden en topweekends zorgen bijvoorbeeld voor organisatorische meerkosten, aanwervingskosten van tijdelijke werkrachten,... De onvoorspelbaarheid van de fluctuaties en het feit dat de gemeenten moeten voorbereid zijn op onverwachte piekbelastingen, zorgen voor een benodigde maar dure overcapaciteit bij bijvoorbeeld hulpdiensten. Aan de andere kant krijgen kustgemeenten in bepaalde gevallen extra inkomsten van hogere overheden, wat eveneens moet meegenomen worden in de berekening van een nettobijdrage.

Het is wel mogelijk om enkele beschouwingen mee te geven die bij in overweging gebracht moeten worden bij een discussie over de meerkost van tweede verblijven voor kustgemeenten. Om te beginnen hebben lokale politiekorpsen aan de Kust een duidelijk groter personeelsbestand in vergelijking met het binnenland. Toch komt deze meerkost niet helemaal op de schouders van de gemeente terecht. Het federaal Politiefonds -een belangrijke financier- baseert zijn berekeningen voor bijdrages op de grootte van het korps en niet op het aantal inwoners. Ook het Gemeentefonds, dat een jaarlijkse bijdrage levert aan de gemeentelijke budgetten, bevoordeelt de betrokken gemeenten expliciet omwille van hun rol als toeristische bestemming en van de meerkosten die door tweede verblijvers worden veroorzaakt. Brugge en Oostende krijgen nog eens extra middelen vanwege hun rol als centrumstad. Kustgemeenten die 0% personenbelasting heffen (De Panne, Koksijde en Knokke-Heist), worden door dit fonds dan weer benadeeld. Het fonds gaat er van uit dat een gemeente die 0% personenbelasting heft, aangeeft dat ze het zonder extra inkomsten kan doen.

Wat betreft afvalophaling en andere openbare diensten, moet rekening gehouden worden met het feit dat het volledig bebouwde gebied her gehele jaar door moet verzorgd worden, ook al zijn sommige wijken maandenlang bijna volledig verlaten. Aan de andere kant krijgen de vuilnisdiensten slechts 16% meer afval per persoon te verwerken in vergelijking met de rest van West-Vlaanderen, terwijl de gemiddelde bezetting naar personen toch 35% boven het inwonertal ligt. Op gebied van rioleringen moet opgemerkt worden dat er ondanks een dubbele woonvoorraad ten opzichte van het binnenland, zeker geen dubbele rioleringskosten zijn, vooral vanwege de hogere dichtheden die kenmerkend zijn voor de zones met veel tweede verblijven.

Hoewel een bepaling van deze nettobijdrage niet binnen de scope van dit onderzoek valt, zou het dus een interessant onderwerp kunnen vormen voor een verdere studie.

Deel 3: EFFECTEN OP HET VLAK VAN TOERISME

1 INLEIDING

In een derde deel worden de toeristische effecten van de tweede verblijven voor de kustgemeenten in kaart gebracht. Dit deel van de effectenmeting werd uitgevoerd door WES Onderzoek en Advies. Hierbij wordt vertrokken vanuit de centrale vraag hoe tweede verblijven het toeristisch profiel van gemeenten aan de Kust veranderen. Deze kernvraag impliceert meerdere deelvragen die in onderstaande paragraaf van dit hoofdstuk achtereenvolgend behandeld zullen worden:

- Hoe verhouden de sociodemografische profielen van de kustbewoners, de dag- en verblijftoeristen en de tweedeverblijftoeristen zich onderling tot elkaar?
- Hoe anders zijn de verblijfskenmerken van de tweedeverblijftoeristen?
- Heeft het tweedeverblijftoerisme invloed op de toeristische aantrekkelijkheid van de kust?
- Wat zijn de implicaties van het tweedeverblijftoerisme op het gebruik van toeristische en andere voorzieningen, infrastructuur, ...?

2 RESULTATEN VAN ANALYSE

In onderstaande paragraaf worden de belangrijkste resultaten besproken van de effectenmeting op het vlak van toerisme.

2.1 Profielkenmerken

Tabel 10 verzamelt een aantal profielkenmerken van de drie belangrijkste klantengroepen aan de Kust, namelijk de dagtoeristen, de commerciële verblijftoeristen (met betalend logies per verblijf) en de tweedeverblijftoeristen. Wat de eerste twee categorieën betreft, is de beschrijving beperkt tot toeristen met Belgische herkomst.

Op basis van de enquête zoals uitgevoerd door WES Onderzoek en Advies kunnen we besluiten dat de eigenaars van een tweede verblijf aan de Kust zeer specifieke profielkenmerken hebben in vergelijking met andere doelgroepen:

- De leeftijdsstructuur is vooral gericht op de oudere leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar;
- Het overwegende gezinstype is dat van de alleenwonenden en gezinnen zonder kinderen waarbij het gezinshoofd minstens 45 jaar oud is. Gezinnen met kinderen tot 17 jaar zijn heel weinig vertegenwoordigd bij de eigenaars van tweede verblijven;
- Qua onderwijsniveau zijn er relatief meer personen met een diploma van universitair onderwijs;
- (Brug)gepensioneerden en hogere beroepsgroepen zoals kaderpersoneel, ondernemers en beoefenaars van vrije beroepen, zijn oververtegenwoordigd bij de eigenaars van tweede verblijven;
- De verschillen inzake sociale klasse zijn beperkt omwille van het grote aantal gepensioneerden die als niet-actieven automatisch in midden en lagere klassen vallen.

Naarmate het gewicht van de tweedeverblijftoeristen in de totale toeristische vraag aan de Kust toeneemt, doen zich dus verschuivingen voor in het gemiddeld profiel van alle bezoekers aan de Kust en wel in de vermelde richtingen. Dit betekent dat in dit geval het bezoekerspubliek aan de Kust ouder en hoger opgeleid zal zijn en steeds minder uit gezinnen met kinderen zal bestaan. Dit gegeven kan gevolgen hebben voor de perceptie welke klantengroepen de Kust aantrekt ("oude koppels") waardoor bepaalde andere klantengroepen meer moeite zullen hebben om zich met deze bestemming te identificeren.⁴¹

⁴¹ Een belangrijke nuancering is dat eigenaars hun tweede woning ook kunnen verhuren. Het profiel van de eigenaars bepaalt dus slechts in bepaalde mate het veranderende profiel van de bezoeker aan de Vlaamse Kust.

Tabel 10: Profiel van de Belgische dagtoeristen, Belgische commerciële verblijfstoeristen en eigenaars van een tweede verblijf aan de Kust, WES enquêtes (in %)

Omschrijving		Belgische dagtoeristen (2004)	Belgische commerciële verblijftoeristen (2006)	Eigenaars van een tweede verblijf (2008)
LEEFTIJD GEZINSHOOFD	Tot 44 jaar	nb	52,5	6,9
	45-54 jaar	nb	23,2	17,8
	55-64 jaar	nb	13,7	32,6
	65-74 jaar	nb	5,4	27,0
	75 jaar en ouder	nb	5,2	15,8
GEZINSTYPE	Alleenwonende, gezin zonder kinderen, <45 jaar	8,6	7,8	1,0
	Gezin, jongste kind <6 jaar	18,6	25,0	2,7
	Gezin, jongste kind 6-12 jaar	14,8	16,6	5,5
	Gezin, jongste kind 13-17 jaar	12,9	11,9	6,0
	Gezin, jongste kind >=18 jaar	18,8	15,0	15,3
	Alleenwonende, gezin zonder kinderen, 45-64 jaar	11,1	13,5	30,2
	Alleenwonende, gezin zonder kinderen, >= 65 jaar	15,3	10,2	39,3
ONDERWIJSNIVEAU GEZINSHOOFD	Lager onderwijs of minder	nb	2,2	4,2
	Lager beroepsonderwijs/secundair technisch	nb	6,9	6,4
	Lager middelbaar onderwijs	nb	8,4	6,7
	Hoger beroepsonderwijs/secundair technisch	nb	11,0	10,2
	Hoger middelbaar onderwijs	nb	22,1	18,4
	Hoger niet-universitair onderwijs (bachelor)	nb	30,6	24,2
	Universitair of gelijkgesteld onderwijs (master)	nb	18,9	29,9
BEROEP VAN HET GEZINSHOOFD	Arbeiders	22,5	23,7	2,5
	Bedienden (inclusief onderwijzend personeel)	29,9	39,1	11,3
	Kaderpersoneel	6,4	3,8	9,7
	Zelfstandige handelaars, ambachtslui, land- en tuinbouwers	10,0	7,2	7,6
	Ondernemers en vrije beroepen	2,8	2,8	11,3
	(Brug)gepensioneerd	21,4	18,1	56,0
	Andere niet-actieven	7,0	5,3	1,6
SOCIALE KLASSE	A – Hoog	14,9	20,2	21,5
	B - Midden, hoog	41,2	47,5	42,7
	C - Midden, laag	26,8	20,4	21,5
	D/E – Laag	17,0	11,9	14,3
Totaal		100,0	100,0	100,0
Aantal observaties in de steekproef		4846	963	5106

nb: niet beschikbaar

Dit beeld wordt nog versterkt door het feit dat een belangrijk deel van de eigenaars van een tweede verblijf aan de Kust heeft te kennen gegeven dat ze in de toekomst permanent willen gaan wonen aan de Kust.

Positief is dan weer dat meer dan 90% van de eigenaars van een tweede verblijf in België woont wat hen de kans geeft om frequent het tweede verblijf te bezoeken voor kortere of langere periodes.

2.2 Verblifskenmerken

Uit beschikbaar onderzoek blijkt dat de eigenaars van een tweede verblijf aan de Kust nog vaker met de auto naar de Kust komen dan bijvoorbeeld de commerciële verblijftoeristen uit België. Dit heeft bijkomende mobiliteitsproblemen en parkeerdruk als gevolg.

In het voordeel van de tweedeverblijftoeristen pleit de grotere spreiding van de bezoeken over het jaar. Daar waar de Belgische commerciële verblijftoeristen in 40% van de gevallen aan de Kust verblijven in juli en augustus, is de bezetting van de tweede verblijven evenwichtiger doorheen het jaar. Dit komt onder meer door de combinatie van eigen gebruik (met veel weekendverkeer) met gebruik door familie, vrienden en kennissen en door verhuur, die beiden een meer afgevlakt verloop kennen door de langere periodes die deze twee groepen aanwezig zijn.

2.3 Toeristische aantrekkelijkheid

Men kan niet ontkennen dat de bouw doorheen de jaren van circa 83.000 tweede verblijven gevolgen heeft voor de visuele aantrekkelijkheid van de Kust. Het is onmiskenbaar dat deze ontwikkeling deels ten koste is gegaan van de natuurlijke omgeving, dat een aantal landschappelijke kwaliteiten verloren zijn gegaan, dat een aantal historisch interessante gebouwen verdwenen zijn en dat de gerealiseerde hoogbouw niet steeds van een even hoge architecturale kwaliteit is. Dit alles heeft zijn impact op de toeristische aantrekkelijkheid van de Kust. De grote concentratie van tweede verblijven in bepaalde zones heeft deze impact nog verzaamd.

Een attractieve toeristische bestemming is vanzelfsprekend belangrijk in het keuzeproces van toeristen. Dit geldt ook voor de eigenaars van tweede verblijven. Ook zij zoeken naar een aantrekkelijke bestemming en zijn zelfs bereid om in een attractieve bestemming een hogere prijs te betalen voor hun tweede woning. Met andere woorden, de verzuchtingen van de tweede verblijvers lopen parallel met een aantrekkelijke toeristische ontwikkeling van de gehele bestemming.

Er is ook sprake van verdringingseffecten binnen de logiesstructuur. Vele hotels zijn verdwenen ten voordele van de oprichting van appartementsgebouwen. Dit heeft gezorgd voor een minder gevarieerde en meer eenzijdige logiesstructuur die het de Kust bijvoorbeeld moeilijker maakt om korte vakanties op te vangen die typisch in hotels worden doorgebracht. Dit heeft als gevolg dat een veel grotere voorraad aan tweede woningen is ontstaan die minder op de markt worden gebracht voor verhuring, en tegelijkertijd een veel kleiner aantal bedden dat voor korte periodes ter beschikking staat.

Positief is dat met het veelvuldig bezoek aan de tweede woning, een vaste groep of een vaste basis van toeristen is ontstaan doorheen het jaar die een zekere levendigheid creëert aan de Kust. Dit belet niet dat op bepaalde momenten de perceptie van "leegstand" aanwezig is ten gevolge van het niet bezet zijn van de tweede verblijven.

2.4 Gebruik van toeristische voorzieningen

De eigenaars van een tweede verblijf blijken vrij actief te zijn tijdens hun verblijven aan de Kust. Hun activiteitenpatroon is vrij vergelijkbaar met andere toeristen en stelt geen specifieke vereisten. Men maakt gebruik van strand en dijk, men doet aan shopping, men sport en men bezoekt naast de plaatselijke horeca ook diverse attracties of evenementen.

Ze maken bijvoorbeeld in een relatief hoge mate gebruik van toeristische infrastructuur zoals fietspaden, fietsroutenetwerken, wandelpaden en wandelroutes. Men loopt ook af en toe eens binnen op de toeristische dienst van de gemeente waar het tweede verblijf is gevestigd.

Dit alles zorgt voor een bredere basis voor de toeristische werking niet enkel aan de Kust maar ook in het onmiddellijke achterland. Deze bredere basis zorgt desgevallend ook voor een hoger gebruik en rendement van de gedane investeringen.

2.5 Gebruik van andere voorzieningen

De regelmatige bezetting van dit grote aantal tweede verblijven aan de Kust creëert een bredere economische basis. Het tweedeverblijftoerisme leidt immers tot extra overnachtingen, extra bestedingen (alhoewel ze niet steeds de Kust ten goede komen), extra tewerkstelling en extra belastingsinkomsten. Op deze manier ontstaat ruimte voor nieuwe initiatieven die bij momenten de schaal overstijgt van vergelijkbare niet-toeristische gemeenten. Voorbeelden zijn de ontwikkeling van de lokale economie in het algemeen en het handelsapparaat in het bijzonder.

De activiteiten van tweedeverblijftoeristen leggen evenwel ook extra druk op bestaande voorzieningen. Denken we maar aan het afvalbeleid. Het aangevoerde gewicht van afval uitgedrukt per inwoner is in de kustgemeenten heel wat groter dan in andere gemeenten. Dit gegeven leidt niet enkel tot bijkomende verwerkingskosten, maar maakt het de kustgemeenten ook moeilijker om aan bepaalde Vlaamse normen te voldoen. Ook andere voorzieningen zoals bijvoorbeeld de waterdistributie staan onder druk, zeker tijdens piekmomenten.

Door de aanwezigheid van tweede verblijven in de gemeenten, moeten klassieke voorzieningen en openbare dienstverlening worden uitgebouwd op een niveau dat de behoeften van de plaatselijke bevolking overtreft. Tweede verblijven brengen dus verhoogde kosten mee voor het voorzien en/of aanpassen van infrastructuur en diensten. Dit geldt bijvoorbeeld voor politiediensten, veiligheid, enz. We kunnen ook verwachten dat bijkomende noden zullen ontstaan voor personen die aan het profiel van de tweede verblijvers beantwoorden in de toekomst. Dit is bijvoorbeeld het geval voor gezondheidszorg en ouderenzorg.

Deel 4: BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ANALYSE RUIMTELIJKE EFFECTEN

Volume aan tweede verblijven en parkeerfaciliteiten

Omdat tweede verblijven vaak kleiner zijn dan volwaardige woonegelegenheden, schetst het *aantal* tweede verblijven een onvolledig beeld van wat nu de exacte ruimteclaim is van tweede verblijven. Op basis van de kenmerken van het huidig te koop staand aanbod aan appartementen per gemeente, kunnen we een aanname doen voor de gemiddelde oppervlakte van studio's en appartementen die als tweede verblijf kunnen gebruikt worden. Aldus kan een inschatting gemaakt worden de totale woonoppervlakte die voor tweede verblijven voorbehouden is en de evolutie hierin. In onderstaande tabel wordt hiervan een overzicht gegeven.⁴²

Tabel 11: Volume aan tweede verblijven per gemeente (bron: WES, Immoweb, eigen verwerking)

gemeente	aantal 2 ^{de} verblijven 1997	aantal 2 ^{de} verblijven 2007	aanname gemiddelde netto woonopp. 2 ^{de} verblijven	inschatting bruto opp. 2 ^{de} verblijven 1997	inschatting bruto opp. 2 ^{de} verblijven 2007	oppervlakte woongebied in 2004	V / T 2007
Blankenberge	5.451	6.747	76 m ²	487.384 m ²	603.261 m ²	178,9 ha	0,337
Bredene	465	1.627	75 m ²	41.029 m ²	143.559 m ²	216,2 ha	0,066
De Haan	5.553	7.015	69 m ²	450.773 m ²	569.453 m ²	331,5 ha	0,172
De Panne	5.162	6.357	82 m ²	497.981 m ²	613.264 m ²	193,6 ha	0,317
Knokke-Heist	15.300	17.772	96 m²	1.728.000 m²	2.007.191 m²	576,4 ha	0,348
Koksijde	13.400	13.906	75 m ²	1.182.353 m ²	1.227.000 m ²	595,8 ha	0,206
Middelkerke	13.238	14.272	61 m²	950.021 m ²	1.024.226 m ²	342,8 ha	0,299
Nieuwpoort	6.133	8.315	77 m ²	555.578 m ²	753.241 m ²	190,2 ha	0,396
Oostende	6.650	6.717	82 m ²	641.529 m ²	647.993 m ²	539,2 ha	0,120
Zeebrugge	333	677	92 m ²	36.042 m²	73.275 m²		
Totaal	71.685	83.405	78 m²	6.570.691 m²	7.662.462 m²	min. 3.164,6 ha	0,242

Uit de inschatting van de totale woonoppervlakte per gemeente, wordt snel duidelijk dat het **volume van tweede verblijven in de respectievelijke kustgemeenten niet overal even zwaar doorweegt**. In Knokke-Heist, Koksijde en Middelkerke komt de ingeschatte bruto oppervlakte van tweede verblijven uit boven het miljoen m².⁴³ Nieuwpoort volgt op enige afstand.

Om een idee te krijgen van de claim op de ruimte die uitgaat van de tweede verblijven, hebben we de ingeschatte bruto oppervlakte in verhouding gebracht met de nu beschikbare oppervlakte aan woongebied⁴⁴, wat een bruto V/T⁴⁵ verhouding oplevert.

In Bredene zijn tweede verblijven duidelijk een marginaal fenomeen, in vergelijking met de uitgestrektheid van het woongebied in die gemeente. Mocht de

⁴² Op basis van alle kohierartikelen, dus inclusief vakantieparken.

⁴³ In Knokke-Heist zelfs boven de twee miljoen m².

⁴⁴ overeenkomstig het gewestplan, openbare ruimte inbegrepen.

⁴⁵ De V/T of vloeroppervlakte op terreinoppervlakte geeft in het stedenbouwkundig jargon een indicatie van de bouwdichtheid. De bruto V/T geeft de dichtheid weer zonder onderscheid te maken tussen privaat en openbaar domein, dus wegenis inbegrepen.

woonoppervlakte van alle tweede verblijven er over één gelijkvloerse laag worden uitgespreid, zou men nog geen 5% van het woongebied bedekken. **Naast Bredene, kenmerken ook De Haan, Oostende en Koksijde zich door een relatief lage dichtheid aan tweede verblijven.** Voor de andere gemeenten- met uitzondering van Zeebrugge-⁴⁶ is de ruimteclaim belangrijk, zeker wanneer men weet dat de meeste tweede verblijven zich concentreren in de woonkernen die onmiddellijk langs de kustlijn gelegen zijn.⁴⁷

De **ruimteclaim van tweede verblijven** is in vergelijking met 1997 duidelijk het **sterkst toegenomen in Nieuwpoort**, op enige afstand gevolgd door **Blankenberge, De Panne en Knokke-Heist**.

Aanvullend op de druk die door de tweede verblijven zelf gelegd wordt op de ruimte, kunnen we ook de plaats die ingenomen wordt door de auto's van tweede verblijvers begroten. Uit de enquête van het WES blijkt immers dat, Blankenberge en Oostende uitgezonderd, tweede verblijvers in de andere kustgemeenten hoofdzakelijk op de auto beroep doen om zich naar hun tweede verblijf te verplaatsen.⁴⁸ In de meerderheid van de gevallen beschikken de tweede verblijvers over een eigen parkeerfaciliteit die zich niet langs de openbare weg bevindt. Maar, afhankelijk van de kustgemeente en van de verdeling van tweede verblijven in deze gemeenten, wordt er een **belangrijke claim** gelegd **op openbare parkeerfaciliteiten**.

Bij een piekbezettingsgraad van de tweede verblijven gedurende de zomermaanden, zou dit neerkomen op ongeveer **26.500 te parkeren auto's** voor heel de Kust. Gemeten aan 12,5 netto m² per autostaanplaats, komen we aan een totale oppervlakte van meer dan 33 ha netto oppervlakte aan parkeerfaciliteiten. In onderstaande tabel wordt de verdeling van deze oppervlakte voor de verschillende kustgemeenten opgegeven, bij een vergelijkbare piekbezettingsgraad van 85%. Ook is aangegeven welk percentage van het woongebied deze faciliteiten in principe in beslag nemen.

⁴⁶ Wij hebben geen bron gevonden om de oppervlakte van het woongebied in Zeebrugge te achterhalen.

⁴⁷ zie hiervoor WES, Tweede verblijven aan de Kust, Kaartenboek, 2007.

⁴⁸ Overige mobiliteitsaspecten met betrekking tot bijvoorbeeld de verhouding van het gebruik van tweede verblijven en pieken in de mobiliteitsdruk, zijn in het kader van deze studie niet nader bestudeerd. Het lijkt aannemelijk om te stellen dat gebruikers van tweede verblijvers mee aan de oorzaak liggen van mobiliteitspieken, doch in mindere mate dan het kortverblijfstoerisme. De reden hiervoor is dat gebruikers van tweede verblijven wegens de vrije beschikbaarheid ervan de mogelijkheid hebben om vroeger naar de Kust te trekken en ook later er weg te trekken, mede om fileleed te vermijden.

Tabel 12: Oppervlakte van benodigde extra parkeerfaciliteiten voor tweede verblijven per gemeente (bron: WES, eigen verwerking)

	aantal tweede verblijven	% tweede verblijven zonder eigen parkeermogelijkheid	aantal overtollige wagens bij 85% piekbezetting	benodigde netto overtollige parkeerruimte bij 85% piekbezetting	oppervlakte woongebied in 2004	% woongebied te bestemmen voor netto overtollige parkeerruimte
Blankenberge	6.747	57,1%	3.275	4,09 ha	178,90 ha	2,29%
Bredene	1.205	15,8%	162	0,20 ha	216,20 ha	0,09%
De Haan	6.732	36,2%	2.071	2,59 ha	331,50 ha	0,78%
De Panne	6.357	29,5%	1.594	1,99 ha	193,60 ha	1,03%
Knokke-Heist	17.772	26,8%	4.048	5,06 ha	576,40 ha	0,88%
Koksijde	13.906	36,1%	4.267	5,33 ha	595,80 ha	0,90%
Middelkerke	14.272	46,5%	5.641	7,05 ha	342,80 ha	2,06%
Nieuwpoort	8.315	30,3%	2.142	2,68 ha	190,20 ha	1,41%
Oostende	6.717	58,5%	3.340	4,18 ha	539,20 ha	0,77%
Zeebrugge	677	56,3%	324	0,40 ha	?	
Totaal	82700	38,2%	26.853	33,57 ha	3.164,60 ha	1,06%

We zien dat de **parkeerdruk** veroorzaakt door tweede verblijven aan de Kust ten aanzien van het woongebied veruit **het hoogst** is in **Blankenberge**. Daar deze gemeente over een eigen station beschikt met een rechtstreekse treinverbinding naar Brussel, is het wellicht aangewezen om meer eigenaars en gebruikers te stimuleren om het openbaar vervoer te nemen als vervoersmiddel naar het tweede verblijf. **Ook in Middelkerke** neemt de benodigde oppervlakte aan extra parkeerfaciliteiten relatief veel ruimte in beslag. In Bredene is dit probleem op vandaag te verwaarlozen.

Druk op de open ruimte

We gaan na of dit groeiend volume aan tweede verblijven een effect heeft op het bodemgebruik van de kustgemeenten. We beschikken hiervoor over de cijfers van 2004.

Tabel 13: Bodemgebruik aan de Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie)

2004	Landbouw grond	Bossen	Woongebied	Recreatie gebied	Vervoer en telecommunicatie	Verstedelijkt gebied
Blankenberge	70,86%	1,26%	10,28%	3,50%	8,41%	28%
Bredene	46,11%	0,00%	16,53%	11,07%	11,65%	53%
Brugge	40,10%	5,01%	13,39%	2,04%	21,76%	55%
De Haan	70,74%	1,49%	7,86%	4,61%	6,66%	28%
De Panne	44,73%	4,86%	8,10%	2,52%	8,79%	50%
Knokke-Heist	67,68%	1,06%	10,21%	3,22%	7,51%	31%
Koksijde	54,56%	1,23%	13,55%	3,60%	7,92%	44%
Middelkerke	82,45%	0,06%	4,53%	2,80%	6,74%	17%
Nieuwpoort	64,72%	0,06%	6,13%	2,22%	13,78%	35%
Oostende	33,47%	0,00%	14,29%	6,76%	27,49%	66%
Kust	56,62%	2,12%	10,46%	3,38%	13,65%	41%
KZB	63,32%	0,94%	9,27%	3,91%	10,36%	36%

2004	Landbouw grond	Bossen	Woongebied	Recreatie gebied	Vervoer en telecommunicatie	Verstedelijkt gebied
West-Vlaanderen	75,10%	2,18%	8,42%	1,33%	6,91%	23%
W-V zonder Kust	76,53%	2,33%	8,31%	1,02%	6,49%	21%
Vlaams Gewest	61,73%	7,99%	10,92%	1,79%	7,75%	30%
Kortrijk	55,48%	1,39%	17,18%	2,34%	13,12%	43%
Roeselare	54,07%	0,63%	19,71%	2,14%	9,65%	45%
Gent	32,18%	2,62%	17,82%	3,95%	19,32%	65%

De hoge verstedelijkingsgraad van de Kust valt op en heeft wellicht te maken met het feit dat de kustgemeenten op één lijn liggen. Dé uitschieter qua verstedelijkingsgraad is logischerwijze Oostende, gevolgd door Brugge. Middelkerke heeft dan weer een opvallend lage verstedelijkingsgraad met een hoog percentage landbouwgrond. De **verschillen in verstedelijkingsgraad tussen de kustgemeenten onderling** vinden hun oorsprong onder meer in de uitgestrektheid van iedere gemeente: Middelkerke bijvoorbeeld beschikt over een hinterland dat tot ruim 10km landinwaarts reikt en heeft dan ook een hoog aandeel landbouwgrond (onder meer poldergebied).

Dat het **aandeel aan woongebied** aan de Kust **relatief laag** ligt, heeft wellicht te maken met het hogere aandeel grondgebied bestemd voor vervoer en telecommunicatie (luchthaven Oostende, havens Zeebrugge en Oostende, jachthaven Nieuwpoort). Ook kent de Kust een hoger aandeel recreatiegebied ten opzichte van de provinciale en gewestelijke gemiddelden.

De verhouding tussen natuurbescherming en verstedelijking is aan de Kust lang een heet hangijzer geweest (zie kader).

Duinendecreet

*Een problematiek die eigen is aan de Kust, is de omgang met het duingebied. Gezien de oprukkende verstedelijking van de Kuststrook in de jaren '80 en begin jaren '90 bleken de gewestplannen uit de jaren '70 onvoldoende bescherming te bieden voor het duingebied aan de Kust. Het Duinendecreet van 14 juli 1993 had dan ook als doelstelling het **vrijwaren van de ecologische belangrijke duingordel van verdere bebouwing en versnippering**. In opeenvolgende fases werd een extra 336 ha duingebied 'beschermd' en 769 ha duingebied bestempeld als 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied'. De totale oppervlakte planologisch beschermd duingebied kwam op die manier op 3.370 ha.*

In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, werd hiermee nog steeds niet elk stuk duin aan de Kust beschermd. De nadruk bij het duinendecreet werd gelegd op het niet versnipperd raken van stukken aaneengesloten duin. Om als beschermd gebied te worden geclassificeerd moesten stukken duin dan ook aan bepaalde criteria voldoen (ecologische waarde, grootte gebied,...). Op die manier bleven een groot aantal kleinere stukken duin onbeschermd. Vaak gaat het om gebiedjes die door bebouwing afgescheiden werden van het grotere aaneengesloten duingebied waar ze oorspronkelijk toe behoorden. In totaal gaat het om meerdere honderden hectare duin die onbeschermd bleven. Dit is de reden dat nog steeds stukjes duingebied bebouwd worden. Zeker met de opkomende trend van 'wonen in het duingebied' staan deze laatste stukjes onbeschermd duingebied onder zware druk en dreigen zij binnen enkele jaren te verdwijnen.

Nog beschikbare ruimte aan de Kust

Aansluitend aan het huidig bodemgebruik, is tevens onderzocht wat de omvang is van de nog beschikbare ruimte voor wonen is binnen de woongebieden van de kustgemeenten en wat de oppervlakte is van de woonuitbreidingsgebieden die men denkt aan te snijden. Onderstaande tabel geeft alvast een overzicht van de **goedgekeurde structuurplannen en de afbakeningsRUP's** van de respectievelijke kustgemeenten.

Tabel 14: Overzicht ruimtelijke plannen kustgemeenten

	type van gemeente	structuurplan	afbakeningsRUP
Blankenberge	kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	goedgekeurd op 4 augustus 2005	goedgekeurd op 11 juni 2008
Bredene	regionaalstedelijk gebied randgemeente	goedgekeurd op 5 oktober 2006	deels opgenomen in afbakeningsRUP Oostende
Brugge	regionaalstedelijk gebied centrumgemeente	goedgekeurd op 3 augustus 2006	nog in opmaak
De Haan	buitengebied	goedgekeurd op 16 augustus 2007	nvt
De Panne	buitengebied	goedgekeurd op 12 januari 2006	nvt
Knokke-Heist	structuurondersteunend kleinstedelijk gebied	goedgekeurd op 2 december 2004	goedgekeurd op 29 november 2007
Koksijde	buitengebied	goedgekeurd op 23 augustus 2001	nvt
Middelkerke	regionaalstedelijk gebied randgemeente	goedgekeurd op 23 oktober 2008	deels opgenomen in afbakeningsRUP Oostende
Nieuwpoort	buitengebied	nog in opmaak	nvt
Oostende	regionaalstedelijk gebied	goedgekeurd op 6 juli 2006	voorlopig vastgesteld op 18 juli 2008

Uit de bovenstaande beleidsdocumenten, aangevuld met gesprekken van de dienst ruimtelijke ordening van de provincie West-Vlaanderen, hebben we de nog beschikbare of binnenkort beschikbare ruimte voor wonen in elke kustgemeente kunnen terugvinden. Voor sommige gemeenten zijn de cijfers intussen wat achterhaald.

Tabel 15: Overzicht juridische voorraad voor wonen (bron: structuurplannen en afbakeningsRUP's kustgemeenten)

	nog beschikbare ruimte in WG	stedelijke projecten	prioritair te ontwikkelen WUG's
Blankenberge	<ul style="list-style-type: none"> - totale juridische woningvoorraad van 198 wo (2003), WUG's inbegrepen - totale juridische voorraad van 695 wo (2007) 	<ul style="list-style-type: none"> - nieuwe stedelijke woonomgeving Lisseweghestraat (zoekzone van 8ha voor de realisatie van 180 wo in een eerste fase) - strategische projectgebieden (o.m. een provinciaal ondersteunde projectzone rondom een nieuw te bouwen golf) 	WUG Uitkerke

	nog beschikbare ruimte in WG	stedelijke projecten	prioritair te ontwikkelen WUG's
Bredene	ruim 95 ha aan potentiële niet uitgeruste gronden, goed voor 2.309 "reguliere" wo (2005)	- reconversieproject 't Kop van 't Sas goed voor 480 "reguliere" woningen	geen
Brugge	- in totaal 96,6 ha niet uitgeruste grond in de gemeente Brugge (waarvan 0 ha te Zeebrugge) (2002) - beschikbare ruimte voor in totaal ca. 229 wo te Zeebrugge (2002)	- geen te Zeebrugge?	- in totaal 124,5 ha in woonreserve of woonuitbreidingsgebied (waarvan 0 ha te Zeebrugge), waarvan de verwachting is dat in eerste instantie 50,6 ha zal worden herbestemd tot WG
De Haan	- juridische voorraad van 276 bouwmogelijkheden, statistische sectoren met veel tweede verblijven niet meegerekend (1997) - 266 bouwmogelijkheden aan uitgeruste en niet-uitgeruste gronden (2006)	- mogelijke aansnijding van recreatiezones als uitbreiding van de woonzones (b.v. wijk Vosseslag) - project Sparrenduin, hoofzakelijk op tweede verblijven gericht -afwerking randen woongebied - BPA De Haan Centrum Oost (70 wo) - Kardinaal Mercierlaan – en Ringlaan - Noord (90 wo) etc.	- 1,5 ha in Wenduine (9 percelen) - twee locaties ruimtelijk geschikt voor wonen op langere termijn
De Panne	- totale juridische voorraad van 270 bouwmogelijkheden (IOP 2009)	- woongebied langsheen de Noordhoekstraat te Adinkerke in ontwikkeling (inbreidingsproject private verkaveling) - woongebied langsheen de Stationsstraat te Adinkerke in ontwikkeling (inbreidingsproject private verkaveling)	- gebied van 20 ha tussen spoorweg en kanaal, ten noorden van Adinkerke als reserve voor de langere termijn
Knokke-Heist	- inzetbaar aanbod van 566 woongelegenheden (2005), verdichtingszone voor tweede verblijven buiten beschouwing gelaten, WUG's inbegrepen - theoretisch aanbod van 683 woongelegenheden binnen de voorgestelde afbakening van kleinstedelijk gebied	- BPA Duinenwater als multifunctioneel project met gemeentelijk zwembad, all-weather infrastructuur, woningen, kantoren, vervoersknooppunt, zou zich deels richten op tweede verblijven (700 wo.) - enkele projecten met sociale huisvesting zijn in uitvoering en gepland, waaronder de 2de fase van Heulebrug (292 wo.) of het project Koudekerke (255 wo.)	- WUG aan Put De Cloedt (vertaald in het reeds goedgekeurde BPA Duinenwater) - WUG's aan de Esdoornstraat (53 wo.) te Heist, aan de Natiënlaan te Westkapelle en aan de Nieuwstraat te Knokke
Koksijde	- juridische voorraad van 1.391 bouwmogelijkheden (1997), cijfers worden binnenkort geactualiseerd	- ?	- ?

	nog beschikbare ruimte in WG	stedelijke projecten	prioritair te ontwikkelen WUG's
Middelkerke	<ul style="list-style-type: none"> - 53,8 ha aan onbebouwde gronden in woongebied en niet-vervallen vervallen verkavelingen, samen goed voor ca. 808 wo (gerekend aan 15 wo/ha) - 38,8 ha WUG waarvan ruim de helft in Westende (kuststrook), in totaal goed voor ca 582 wo (gerekend aan 15 wo/ha) 	- herbestemmingen van recreatieve terreinen (zone camping Viking), in het algemeen wenst men gebieden voor verblijfsrecreatie om te zetten naar woongebieden	- WUG Badenlaan-Duinenlaan-Westendelaan?
Nieuwpoort	nvt	- strategisch projectgebied waarbinnen een aantal projecten gedefinieerd zijn die onder meer ruimte creëren voor woningen (vb: Provinciaal RUP voor de Rechteroever (Novus Portus))	nvt
Oostende	- ca 2.828 bijkomende (reguliere) woonmogelijkheden geraamd (2005)	<ul style="list-style-type: none"> - op korte termijn: herbestemming agrarisch gebied tot woonproject Stuiverstraat / Gistelsesteenweg (200 wo) - op lange termijn: stedelijk ontwikkelingsgebied Oosteroever (1.100 wo) - zogenaamde stedelijke ontwikkelingsgebieden die in aanmerking komen voor een mix van stedelijke activiteiten als b.v. tweede verblijven 	<ul style="list-style-type: none"> - WUG ten O van Nieuwe Koerswijk (6,27 ha), goed voor 68 wo - WUG ten N van oefenrenbaan (4,78 ha), goed voor 48 wo

- In **Blankenberge** blijkt nog maar weinig ruimte over voor extra uitbreiding van de woningvoorraad. Mede om die reden wordt er in het afbakeningsRUP ingezet op zowel stedelijke herontwikkeling als op woonuitbreiding.
- **Bredene** beschikt daarentegen nog over aanzienlijke grondreserves binnen het woongebied, voornamelijk in Bredene-Dorp en Bredene-Duinen. Deze zullen samen met Bredene-Sas en omgeving Spuikom wellicht deel uitmaken van het regionaalstedelijk gebied Oostende.
- Te **Zeebrugge** is het aanbod aan niet uitgeruste grond, woonreserve- en woonuitbreidingsgebied onbestaande. Zeebrugge speelt als onderdeel van de deelgemeente Lissewege, die tot het buitengebied behoort, dan ook geen centraal onderdeel in de invulling van toekomstige woonbehoeften. Er wordt eerder ingezet op een kwalitatieve opwaardering van de bestaande woonkern teneinde de leefbaarheid ervan te verzekeren.
- In **De Haan** is nog maar beperkt ruimte aanwezig in het woongebied en zijn de uitbreidingsmogelijkheden vandaag bijna onbestaande. De woonbehoefte van de eigen inwoners zal voorlopig ingevuld moeten worden door inbreidingsprojecten en mogelijks door herontwikkeling van recreatiezones. Op een later tijdstip kunnen enkele uitbreidingsgebieden aangesneden worden.
- **De Panne** beschikt nog over ruimte om bijkomend wonen op te vangen, maar die is hoofdzakelijk in het landinwaartse Adinkerke gelegen terwijl het grootste deel van de behoefte door de kern van De Panne zou moeten ingevuld worden.
- Te **Knokke-Heist** beschikt men buiten de verdichtingszone voor tweede verblijven, nog over een beperkt aanbod aan beschikbare bouwmogelijkheden. Er wordt echter werk gemaakt van verscheidene omvangrijke sociale woningbouwprojecten en het geplande woningaanbod binnen het BPA Duinenwater zou de druk op de verdichtingszone voor tweede verblijven iets kunnen laten afnemen.

- Een actueel overzicht van de nog beschikbare ruimte voor wonen te **Koksijde** is vandaag niet beschikbaar. Momenteel ontbreekt het de gemeente aan strategische woonprojecten en prioritair aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden. Het mag duidelijk zijn dat naar de toekomst toe het ook in Koksijde noodzakelijk zal zijn om steeds meer naar een gerichte verdichting van het bestaande weefsel te streven.
- In **Middelkerke** is het totaal nog beschikbare aanbod in woongebied goed voor ca. 63 ha. Een groot deel van deze gronden kan in aanmerking komen voor bebouwing maar zou niet worden aangeboden op de markt. De bestaande grondvoorraad voldoet theoretisch wel om de behoeften te dekken.
- Het gemeentelijk structuurplan van **Nieuwpoort** is nog in opmaak. De gemeente beschikt weliswaar over een goedgekeurde structuurschets voor het strategisch projectgebied rondom de havengeul. Hierbinnen worden in samenspraak met de provincie een aantal strategisch projecten ontwikkeld waar de creatie van nieuwe woningen integraal deel van uitmaakt.
- Te **Oostende** is nog heel wat ruimte aanwezig en biedt ook de herontwikkeling van het bestaande weefsel opportuniteiten naar het creëren van bijkomende woningen. Vooral de ontwikkeling van de Oosteroever springt in het oog als grootschalig strategisch woonproject.

In het algemeen kan men vaststellen dat het gros van de **woongebiedreserves** situeert zich niet langsheen de kustlijn, **op locaties die normaliter minder aantrekkelijk zijn voor tweede verblijven** en die dus eerder ingezet kunnen worden om de woonbehoeften van de eigen inwoners in te lossen. De hogere vastgoedprijzen in de kuststrook zouden nu reeds zorgen voor een druk vanwege de eigen inwoners op dorpen in het achterland (zie kader).

In de kustgemeenten met hoge concentraties aan tweede verblijven wordt er weliswaar rekening gehouden met **verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied**. Het betreft een verdere verdichting van de bebouwing langsheen de kuststrook, maar eveneens het geheel aan tweede verblijven dat ook in aanmerking komen voor permanente bewoning. Dit gebeurt ook in werkelijkheid : tweede verblijven worden permanent bewoonde woningen en omgekeerd maar in mindere mate worden permanente woningen soms tweede verblijven.

Druk op het hinterland⁴⁹

Vanuit verschillende hoeken wordt gesteld dat de vraag van tweede verblijven aan de Kust zorgt voor een opkomende vastgoeddruk in het achterland. Deze druk zou twee oorzaken kennen: sommige kopers van tweede verblijven zelf wegen de prijzen in de kuststrook af met de prijzen iets verderop. Veurne en Nieuwpoort-Stad aan de westkust en Jabbeke en Westkapelle aan de midden- en oostkust zijn voorbeelden van woonkernen in het hinterland die meer en meer gegadigden weten aan te trekken. Wellicht belangrijker is het effect van de "verdringing" van een deel van de eigen inwoners weg van de kustlijn. Vooral jongere gezinnen op zoek naar betaalbare woningprijzen, zouden op deze wijze de (beperkte) markt in het hinterland onder druk zetten.

Ontwikkelaars spelen op deze vraag naar een betaalbaar woningaanbod in de "tweede" linie in met aangepaste woonproducten (meestal geen appartementsbouw). De Matexi Groep heeft bijvoorbeeld projecten lopen in Adinkerke (De Panne), Ramskapelle (Nieuwpoort) en Vlissegem. Ook typische kustpromotor Sea Coast Invest heeft in Vlissegem en Westende-dorp projecten lopen. Om als tweede verblijf in aanmerking te kunnen komen, is het wel belangrijk dat de verbinding naar de kust goed is.

⁴⁹ Bronnen: H.B.: Hinterland kust is goedkoop vastgoedalternatief, digitaal artikel op www.trends.be, 2008.

Inschatting toekomstige vraag naar tweede verblijven

De ontwikkelaars van tweede verblijven aan de Kust die we gesproken hebben, wilden zich in de **huidige onzekere marktsituatie** niet inlaten over voorspellingen met betrekking tot de grootte van de toekomstige vraag naar tweede verblijven. Een aantal bedenkingen kunnen hierbij geformuleerd worden:

- Enerzijds gaat men ervan uit dat de vraag naar bijkomende tweede verblijven aan de Belgische Kust niet zal stilvallen. Gezien de sterke toename dat het aantal tweede verblijven gekend heeft in de voorbije jaren, is het moeilijk aanneembaar dat de vraag plots weer sterk zou afnemen. De sterke **toename van tweede verblijven is een internationaal fenomeen** die samenhangt met de toenemende koopkracht en vrije tijd. De toekomstige vraag zou vooral aangestuurd worden door de generatie personen geboren tussen 1945 en 1964, de zogenaamde "babyboomers" of "medioren" (zie kader).
- Anderzijds leeft de veronderstelling dat op een bepaald ogenblik de woningvoorraad voldoende groot zal zijn zodat de vraag naar nieuwbouw tweede verblijven zou slinken. Uit de enquête van het WES blijkt dat de **markt voor tweede verblijven aan de Belgische Kust** immers voor het grootste deel **bestaat uit Belgische huishoudens**. Eenmaal dat de niet onbeperkte vraag vanuit deze doelgroep dus bediend is, zou geen of weinig nieuwbouw meer nodig zijn. Deze redenering is enkel geldig zolang de Belgische bevolking min of meer stabiel blijft en demografisch niet evolueert.
Op basis van de meest recente demografische cijfergegevens, kunnen we stellen dat dit echter niet het geval is. In België zal de groep 55-plussers in de komende jaren een sterke groei doormaken. Volgens de meest recente prognoses⁵⁰ zou het aantal 55-plussers tot 2020 jaarlijks gemiddeld met quasi 55.000 personen aangroeien en zal deze groep dan bijna een derde van de Belgische bevolking uitmaken (nu is dit 29%). Hoe nog latere demografische evoluties op de vraag naar tweede verblijven zullen inspelen is moeilijk te voorspellen.
- De **markt van de tweede verblijven** wordt in de vastgoedwereld soms beschouwd als een goede **graadmeter voor de koopkracht**, maar ook voor de gezondheid van de woningmarkt in zijn geheel: ze hangt nauw samen met de evolutie van het aandeel van de bevolking dat over een voldoende vermogen beschikt voor de aankoop van een tweede woning en is dus **meer conjunctuurgevoelig**. Het mag duidelijk zijn dat in een economische laagconjunctuur een tweede verblijf als een luxe beschouwd moet worden, waar men het eerst zal van willen afzien. Bij een stijgende conjunctuur en vastgoedmarkt, stijgt de markt van tweede verblijven sneller, bij een daling daalt ze sneller. In de huidige omstandigheden, zou de vraag naar tweede verblijven aan de Kust bijvoorbeeld sterk aan het minderen zijn.⁵¹

⁵⁰ opgemaakt door het Federaal Planbureau in samenwerking met de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie.

⁵¹ Bron: Verkoop appartementen zakt vooral aan de kust in De Tijd, 14 januari 2009.

Tweede verblijven, een internationaal fenomeen⁵²

De grote toename in tweede verblijven sinds de jaren 60 zou voor een groot deel te wijten zijn aan de grotere mobiliteit als gevolg van de democratisering van de auto en het vliegtuig en met de toename aan vrije tijd. Ook zou de toenemende verstedelijking van de samenleving de behoefte aan een tweede verblijf buiten de stad hebben in de hand gewerkt. De huidige generatie babyboomers beschikt én over het voldoende vermogen en heeft de leeftijd bereikt op dewelke een dergelijke "lifestyle"-aankoop overwogen wordt. Tweede verblijven worden vaak ook aanzien als een diversificatie van de eigen beleggingen.

Er zijn geen exacte globale cijfers beschikbaar die de sterke groei van het fenomeen aanduiden, maar wel per land. In Canada bijvoorbeeld was in 1999 7% van de huishoudens eigenaar van een tweede verblijf, waarvan 77% zich in Canada zelf bevond.⁵³ In de VS zou het aantal tweede verblijven voor eigen gebruik ruim 6,6 mio. zijn (6% van de woningvoorraad) en zou de verkoop ervan in 2005 goed geweest zijn voor ca. 12% van het totaal aantal verkopen. De "turnover" van deze eigendommen is er hoog: 45% verkoopt het door na 6 jaar.

In 2005 was de gemiddelde leeftijd van de koper van een tweede verblijf in de VS 52 jaar. Het is bekend dat een deel van de kopers van tweede verblijven zich bij hun pensioen in het buitenverblijf wensen te vestigen (in de VS is dit 12%). Spanje en Portugal bijvoorbeeld zouden in de voorbije jaren een sterke instroom van Noord-Europese gepensioneerden gekend hebben, en kunnen aldus als een soort van Europese variatie van Florida in de VS aanzien worden.

Bouwdynamiek en evolutie woningvoorraad

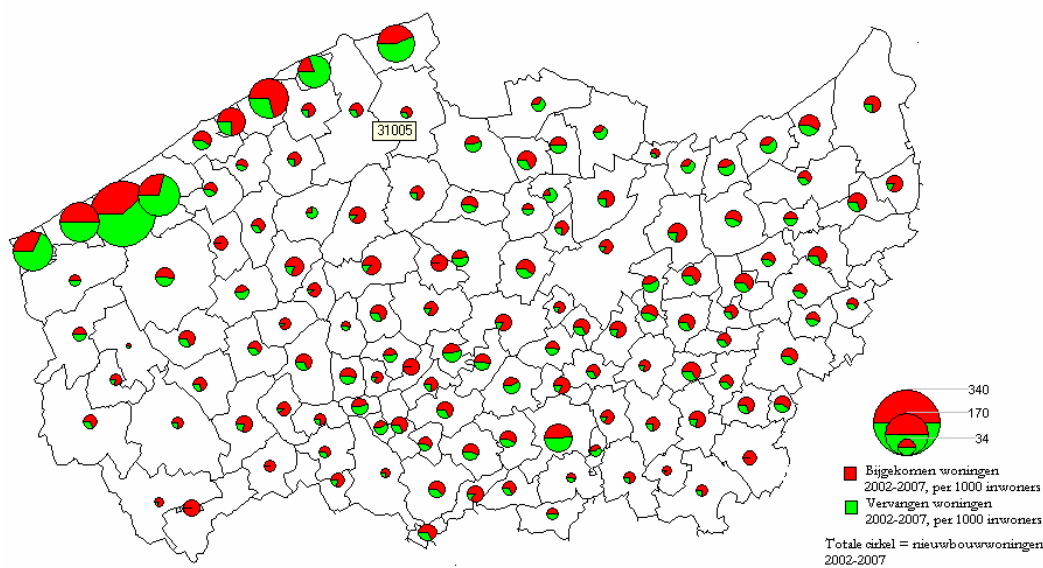
Om een idee te hebben van de bouwdynamiek die er- mede omwille van de vraag naar tweede verblijven- heerst in de kustgemeenten, brengen we het aantal begonnen, bijkomende en vervangen woningen per 1.000 inwoners en per jaar in kaart voor de periode van 01 januari 2001 tot 01 januari 2007.⁵⁴

⁵² Bronnen: LOVRGREN, Stefan: Buyers Snap Up Country Houses -- In Other Countries, digitaal artikel op news.nationalgeographic.com, 2005; BLAND, Melissa: Americans buying record number of second homes: NAR, digitaal artikel op www.redorbit.com, 2006; ENGELHARDT, Gary: Study on Housing Trends Among Baby Boomers, digitaal artikel op www.housinginamerica.org, 2006.

⁵³ Uit de enquête van het WES blijkt dat 92% van de eigenaars van tweede verblijven aan de Belgische kust Belgen zou zijn. 76.084 huishoudens beschikken er dus over een tweede verblijf, omgerekend is dit 1,6% van het aantal private huishoudens.

⁵⁴ Het aantal bijkomende woningen per 1.000 inwoners per jaar wordt veelvuldig gebruikt als indicator om de dynamiek van een lokale, regionale of nationale woningmarkt te duiden.

Figuur 6: Bouwdynamiek in West- en Oost-Vlaanderen afgezet tegen het aantal inwoners (bron: FOD Economie)



Tabel 16: Bouwdynamiek aan de Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie eigen verwerking)

2001-2006	Begonnen woningen per 1000 inwoners per jaar	Vervangen woningen per 1000 inwoners per jaar	Bijgekomen woningen per 1000 inwoners per jaar	gemiddelde jaarlijkse procentuele aangroei woningvoorraad
Blankenberge	26,2	19,8	6,4	0,53 %
Bredene	18,7	5,4	13,3	1,15 %
Brugge	5,3	1,3	3,9	0,69 %
De Haan	34,0	12,0	22,0	1,11 %
De Panne	35,5	24,5	11,0	0,70 %
Knokke-Heist	29,4	16,3	13,1	1,03 %
Koksijde	32,0	13,6	18,4	1,23 %
Middelkerke	34,4	24,8	9,6	0,49 %
Nieuwpoort	75,4	45,1	30,3	2,07 %
Oostende	9,1	5,1	4,0	0,51 %
Kust	18,0	9,5	8,5	0,85 %
KZB	25,2	14,2	11,0	0,89 %
West-Vlaanderen	9,2	4,1	5,1	0,78 %
W-V zonder Kust	5,7	1,9	3,8	0,73 %
Vlaams Gewest	6,6	2,1	4,5	0,80 %
Roeselare				1,04 %
Kortrijk	7,8	2,2	5,6	0,35 %
Gent	3,4	1,4	2,0	0,64 %

Nieuwpoort heeft onmiskenbaar in de voorbije jaren een bouwboom doorgemaakt en steekt met kop en schouders boven de anderen gemeenten uit.⁵⁵ Oostende vertoont daarentegen een bouwdynamiek die nog het meeste aanleunt bij andere steden en het provinciaal en gewestelijk gemiddelde.

De hoge mate van vervangingsbouw aan de Kust zorgt voor een **spanning met** de toegenomen aandacht voor **bescherming van het waardevol erfgoed**, zoals dit bijvoorbeeld in Oostende het geval is (zie kader).

De bouwdynamiek aan de Kust heeft ervoor gezorgd dat in de periode van 1995 tot 2007 er een **jaarlijkse gemiddelde aangroei is van bijna 1% van de woningvoorraad**. Doorgaans groeit de woningvoorraad in België aan met ca. 1%. De groei van de woningvoorraad aan de Kust in de periode van 2001 tot 2007 noteerde, met uitzondering van Nieuwpoort, dus geen abnormaal hoge waarden.

Deze ogenschijnlijke tegenstelling tussen een grote relatieve nieuwbouwdynamiek per 1.000 inwoners per jaar en een normale aangroei van de woningvoorraad, geeft perfect de situatie aan de Kust weer: **zowel de voorraad als de aangroei is** er eigenlijk maar **groot ten aanzien van het aantal inwoners**. Een groot deel van de voorraad en de aangroei is dan ook maar gedeeltelijk voor hen bedoeld.

Bescherming van het waardevol erfgoed in Oostende

Het Oostends Algemeen Villaplan - Actieplan Bouwkundig Erfgoed, goedgekeurd en vastgesteld bij Gemeenteraadsbesluit van 24 mei 2007, is opgesteld op basis van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die in opdracht van het Agentschap RO West-Vlaanderen - Onroerend Erfgoed werd opgemaakt. Erna is een werkgroep onder leiding van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets aangesteld om tot bruikbare beleidsinstrumenten te komen, vooral vanuit het besef dat men onmogelijk de 2.500 geïnventariseerde panden kan bevriezen.

Er is door de commissie een objectieve methode ontwikkeld van hoe in de toekomst aandacht gegeven zal worden aan bouwkundig erfgoed. Bedoeling is om tegen uiterlijk midden 2009 deze aanbevelingen te vertalen in een ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bouwkundig Erfgoed. In de tussenliggende periode wordt elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, voorgelegd aan een adviescommissie.

Vanuit de hoek van projectontwikkelaars is er veel kritiek geuit op het actieplan, zij menen dat de erfgoedwaarde van vele op de inventaris opgenomen panden zeer relatief zou zijn.

Verappartementisering

In de nieuwbouwwoningen neemt in Vlaanderen het aandeel appartementen een steeds grotere rol. In volgende tabel wordt dit weergegeven door het aantal flats per 1.000 inwoners en per jaar, het procent flats in de begonnen nieuwbouwwoningen en ook in de gemiddelde oppervlakte per nieuwe woning en per nieuwe flat. Het gemiddelde aantal flats per flatgebouw geeft dan weer een idee van de omvang van de flatgebouwen in de betreffende gebieden.

⁵⁵ Men dient hier in gedachte te houden dat de bouwboom te Nieuwpoort verband houdt met een politieke visie die erin bestond een grotere fysisch verbinding te bewerkstelligen tussen om Nieuwpoort-Bad en Nieuwpoort-Stad, waardoor een omvangrijk geheel aan bouwopportuniteiten gecreëerd werden.

Tabel 17: *Bouw appartementen aan de Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie eigen verwerking)*

1996-2007	Nieuwbouw woningen per 1000 inw per jaar	Nieuwbouw flats per 1000 inw per jaar	Procent flats/ woning en	Oppervlakt e per nieuwbou w woning	Opp per nieuwbou w flat	Aantal nieuwbou w flats per flatgebou w
Blankenberge	16,8	15,4	91,5%	77 m ²	67 m ²	12,1
Bredene	14,9	7,8	53,1%	85 m ²	72 m ²	10,8
Brugge	3,9	2,1	53,3%	107 m²	79 m²	16,0
De Haan	25,5	12,9	50,7%	77 m ²	62 m ²	8,9
De Panne	22,6	19,4	85,9%	74 m ²	54 m ²	15,9
Knokke-Heist	21,1	18,3	86,6%	90 m ²	65 m ²	10,0
Koksijde	24,5	21	88,5%	75 m ²	61 m ²	13,4
Middelkerke	23,8	18,3	77,0%	69 m ²	62 m ²	14,2
Nieuwpoort	47,4	44,3	93 %	56 m²	62 m ²	39,8
Oostende	7,0	5,9	83,4%	82 m ²	53 m²	11,3
Kust	12,7	10,0	78,6%	80 m ²	65 m ²	13,3
KZB	17,8	14,6	81,8%	76 m²	61 m²	13,1
West-Vlaanderen	7,0	3,9	56,4%	104 m ²	68 m ²	11,7
W-V zonder Kust	4,6	1,6	34,9%	127 m ²	77 m ²	9,6
Vlaams Gewest	5,3	2,5	47,3%	119 m ²	78 m ²	8,0
Roeselare	6,9	2,6	37,1%	124 m ²	81 m ²	10,3
Kortrijk	2,8	1,3	45,1%	150 m ²	80 m ²	8,8
Gent	4,6	3,2	69,2%	98 m ²	84 m ²	11,5

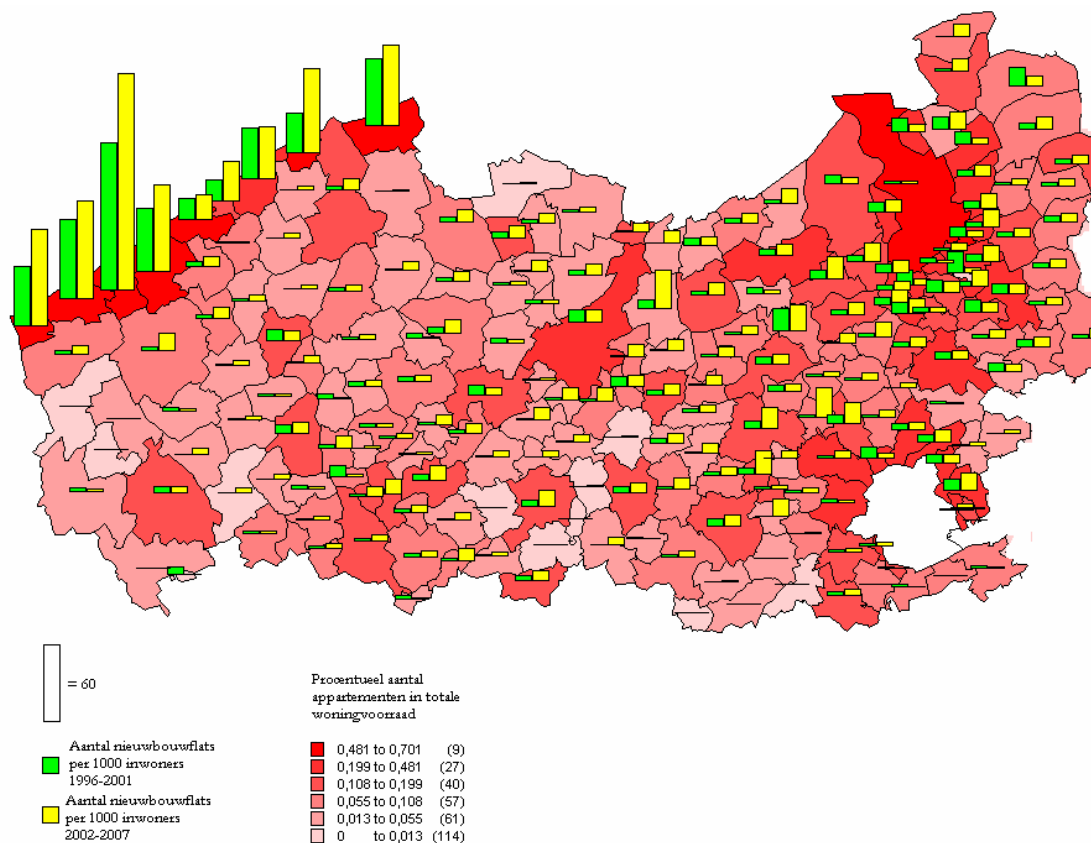
We zien dat voor de periode '96-'07 het **aantal nieuwe flats per 1.000 inwoners per jaar merkkelijk hoger** is dan in de rest van de provincie of dan in Vlaanderen. Ook in vergelijking met de meest nabije regionaalstedelijke en stedelijke gebieden- Brugge, Gent, Kortrijk en Roeselare- haalt de kust een ratio die vele malen hoger ligt. Vooral wanneer men Brugge weglaat, valt op hoe groot dit verschil wel is. Hier dient men weliswaar in het hoofd te houden dat dit deels te wijten is aan de voor de Kust kenmerkende grote voorraad en groei aan woningen in verhouding met de eigen bevolking.⁵⁶

Zowel qua aantal nieuwe woningen als voor flats in het bijzonder, spant Nieuwpoort op overtuigende wijze de kroon. Opvallend is dat over een langere periode bekeken ook De Haan een hoog cijfer haalt wat betreft nieuwbouwwoningen. Wat flats betreft, komt Koksijde op de tweede plaats. Oostende en Brugge noteren de laagste nieuwbouwcijfers.

De cijfers voor het voorbije decennium bevestigen dus de **sterke trend naar appartementsbouw aan de Kust**. In vergelijking met de periode '96-01 is het aandeel flats in de nieuwbouw van woningen in de periode '02-'07 nog eens gestegen van 74,5% naar 81,7%. In Nieuwpoort en Blankenberge was het aandeel nieuwe eengezinswoningen bijzonder klein, zelfs in vergelijking met het grootstedelijk gebied Gent. In Bredene en De Haan wordt daarentegen nog een belangrijk aandeel aan eengezinswoningen gebouwd, vergelijkbaar met het Vlaamse gemiddelde.

⁵⁶ zie voorgaande paragraaf.

Figuur 7: Bouw van nieuwbouwappartementen in Vlaanderen (bron: FOD Economie & Ecodata, verwerking: Idea Consult)



De **gemiddelde oppervlakte van een nieuwe woning aan de Kust** is logischerwijze **relatief laag**, gezien het hoge aandeel aan nieuwbouwflats die doorgaans kleiner zijn dan eengezinswoningen. Voor de Kust zonder Brugge kwam men in de periode van 1996 tot 2007 op een gemiddelde van 76 m², terwijl dit in de rest van West-Vlaanderen op 127 m² lag. Na Brugge, tekent Knokke-Heist voor de grootste gemiddelde oppervlakte van een nieuwe woning terwijl Nieuwpoort de reeks afsluit met amper 56m². De gemiddelde oppervlakte zakt aan de Kust wel minder snel dan in andere gebieden van Vlaanderen, waar in het algemeen steeds kleiner gebouwd wordt.⁵⁷

Wanneer we de **gemiddelde oppervlakte van de nieuwbouwflats** afzonderlijk in beschouwing nemen, komt men voor de Kust in haar geheel aan een kleine **60m², tegenover 77m² in de rest van West-Vlaanderen**. Dit heeft wellicht rechtstreeks verband met het feit dat kleinere flats beter afgestemd zijn op een gebruik als tweede verblijf (zie kader). Bredene heeft na Brugge de nieuwbouwflats met de grootste gemiddelde woonoppervlakte, Oostende de kleinste. Over heel Vlaanderen gezien en in de nabije steden zit men gemiddeld rond de 80m². De evolutie in oppervlakte tussen de periode 1996-2001 en 2002-2007 is voor de Kust niet noemenswaardig groot. De gemiddelde oppervlakte van nieuwe flats overal elders is daarentegen in verhouding sterk gedaald.

⁵⁷ Dit houdt zonder twijfel verband met de politieke koers die in sommige van de badsteden bewandeld wordt om geen kleine woonsten meer te vergunnen die niet als eerste verblijf zouden kunnen gebruikt worden.

Tenslotte kunnen we uit het gemiddelde aantal flats per flatgebouw ook afleiden dat **aan de Kust vaker appartementsgebouwen met meer wooneenheden** worden gebouwd. Dit heeft wellicht te maken met de kleinere oppervlakte van de woningen, maar ook met de hoogte van de gebouwen. Nieuwpoort onderscheidt zich sterk van alle andere plaatsen door de bouw van grote complexen. Het aantal flats per gebouw in Bredene, Knokke of Oostende verschilt nauwelijks van de ratio's in andere steden.

Het grote aandeel van appartementen in de nieuwbouwproductie zorgt voor "verappartementisering" van het woonaanbod aan de Kust. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel waarin de groei van het aandeel aan appartementen in de totale woningvoorraad wordt aangeduid, alsook de procentuele groei van het aantal appartementen en de "verdichtingsgraad", een ratio die aangeeft in welke mate de groei van het aandeel van appartementen belangrijk is ten aanzien van het oorspronkelijke deel niet-appartementen⁵⁸.

Tabel 18: Verappartementisering aan de Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie eigen verwerking)

1995-2006	Aantal appartementen 2006	Aandeel appartementen 2006	Toename aandeel appartementen	Groei aantal appartementen	Verdichtingsgraad
Blankenberge	11.780	65,39%	3,37%	15,42%	9,73
Bredene	1.957	13,52%	5,23%	106,87%	6,05
Brugge	10.774	19,05%	2,03%	23,05%	2,51
De Haan	6.508	32,77%	7,23%	34,74%	10,75
De Panne	8.074	61,30%	6,04%	23,49%	15,61
Knokke-Heist	25.426	70,01%	2,23%	15,38%	7,43
Koksijde	15.611	58,83%	5,04%	31,88%	12,23
Middelkerke	15.545	54,40%	3,72%	17,38%	8,15
Nieuwpoort	9.291	68,70%	8,78%	53,90%	28,05
Oostende	23.303	50,61%	6,53%	25,38%	13,21
Kust	128.269	46,97%	4,57%	24,51%	8,62
KZB	117.495	54,26%	5,04%	24,65%	11,02
West-Vlaanderen	157.626	25,20%	3,58%	29,42%	4,78
WVZK	40.131	9,81%	2,41%	45,75%	2,67
Vlaams Gewest	584.834	20,57%	3,41%	33,63%	4,29
Roeselare	3.938	15,55%	2,61%	36,69%	3,09
Kortrijk	5.998	17,22%	2,53%	23,82%	3,06
Gent	41.925	32,62%	4,19%	25,97%	6,22
Leuven	23.750	43,98%	3,25%	18,55%	5,79
BHG	266.424	49,82%	5,81%	21,55%	11,57

De cijfers voor verappartementisering bevestigen de recente explosieve groei van appartementen te Nieuwpoort en de inhaalbeweging welke in Bredene ingezet is. De cijfers plaatsen ook Knokke-Heist als koploper van de appartementenmarkt, zowel in aantal als in aandeel appartementen. Nieuwpoort en Oostende volgen op enige afstand, respectievelijk in aandeel en aantal appartementen. De Kust zonder Brugge, tekent in haar geheel de **hoogste cijfers op wat betreft het aandeel appartementen** (nog

⁵⁸ De "verdichtingsgraad" geeft aldus weer in welke mate een woningvoorraad van een gemeente evolueert richting 100% appartementen. We hebben de ratio opgesteld gaande van 0 tot 100.

vóór het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en ver vóór de nabije grote steden). De toename in het aandeel appartementen en de verdichtingsgraad zijn wel vergelijkbaar met de resultaten voor Brussel.

Tweede verblijven, een aparte woontypologie?

Uit de vraaggesprekken die we gevoerd hebben met een aantal belangrijke projectontwikkelaars aan de Kust⁵⁹, blijkt dat deze zich effectief sterk richten op de markt van de tweede verblijven. Typisch zouden dit kleinere compacte woonunits zijn, vaak studio's of kleine flats, hoewel er zeer grote verschillen blijken te bestaan tussen tweede verblijven onderling (van kleine studio's bestemd voor seizoensverhuur tot grote luxe villa's). Vandaag zien we dat gemeenten steeds vaker minimum oppervlakenormen opleggen⁶⁰, waardoor men zou kunnen denken dat deze minder geschikt kunnen worden bevonden als tweede verblijf. Deze denkwijze gaat echter in tegen een aantal evoluties die eigen zijn aan de vastgoedmarkt aan de Kust.

Enerzijds is er de tendens dat een deel tweede verblijvers op een bepaald moment zich permanent wensen te vestigen aan de Kust. Het aangekochte goed moet in dat geval voor zowel tijdelijk als permanent gebruik geschikt zijn. Om het marktrisico bij verkoop tot een minimum te beperken, is het bijkomend in het voordeel van de ontwikkelaar om een zo flexibel mogelijk product in de markt te brengen dat zowel voor tweede verblijvers als voor lokale kopers aantrekkelijk is. Een vlottere verkoop kan dan ook bewerkstelligd worden door het bouwconcept van het betrokken appartementsgebouw, dat moet toelaten om twee kleinere woonunits (uitermate geschikt als tweede verblijf) samen te voegen tot één grotere woonunit op maat van permanent gebruik.

Uiteindelijk kunnen we stellen dat het voor een projectontwikkelaar niet veel uitmaakt of een koper het gekochte goed al dan niet aankoopt voor permanent of tijdelijk verblijf. Wel zal de projectlocatie hem er mogelijk toe aanzetten om het ontwikkelde woonconcept al dan niet meer af te stemmen op specifieke eisen of wensen van tweede verblijvers.

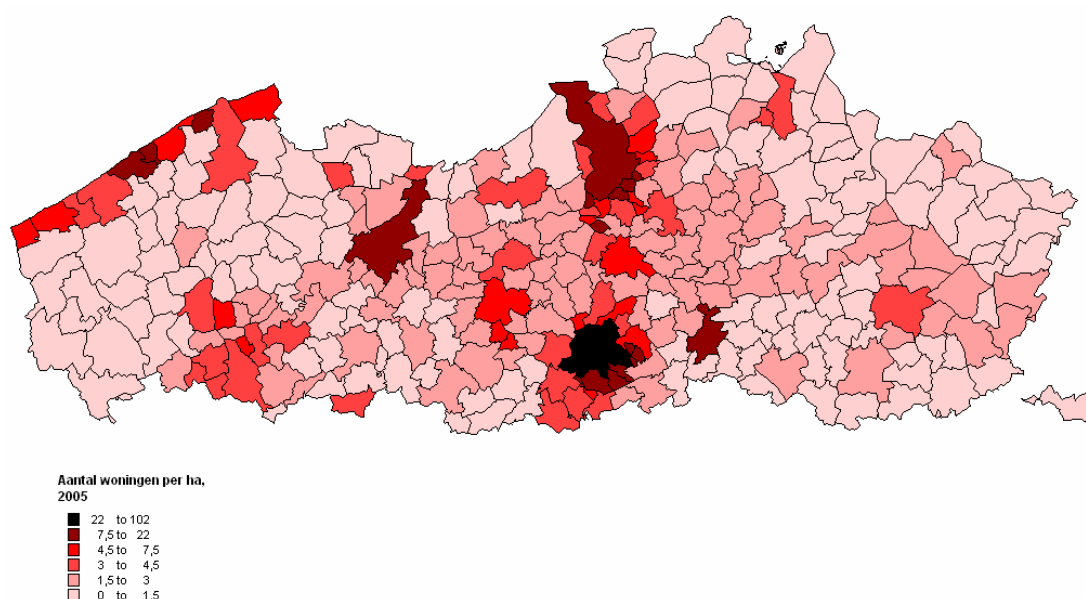
Bewonings- en bevolkingsdichtheid

Vanzelfsprekend zorgt de grote woningvoorraad en de sterke aangroei ervan voor relatief grote woningdichtheden aan de Kust. Op de volgende kaart is te zien dat de Kust per ha bij de meest dicht "bewoonde" gebieden van Vlaanderen gerekend kan worden.

⁵⁹ Deze zijn verricht met Groep Sleuyter, Groep Caenen en Groep Versluys.

⁶⁰ Zie rapport 4 Toolbox voor het beleid.

Figuur 8: Woningdichtheid in Vlaanderen (bron: FOD Economie & Ecodata, verwerking: Idea Consult)



Waar de Kust verschilt van de overige dichtbewoonde gemeenten is dat deze woningvoorraad niet permanent bezet is, waardoor er van een wisselende bevolkingsdichtheid sprake is. Uit de enquête van het WES is gebleken dat de bezetting van de tweede verblijven seizoensgebonden is en ook samenhangt met de beschikbaarheid van vrije tijd. Dit alles maakt dat er **pieken en dalen** zijn **in het gebruik van de tweede verblijven**. De verschillende bevolkingsdichtheid van de betrokken wijken leidt tot een afwisselende vraag inzake voorzieningen en diensten.

Om hier een beter zicht , gaan we na wat nu de bevolkingsdichtheden is in de kustgemeenten. Voor de berekening van de laatste twee kolommen van onderstaande tabel werd gebruik gemaakt van gegevens van WES, die uit enquête werden verkregen. Voor elke dag van het jaar heeft WES een schatting gemaakt van het aantal overnachtingen in tweede verblijven aan de Kust. Via het aantal tweede verblijven per gemeente en hun respectievelijk geschatte aantal bewoners per bezette nacht, kan men dan het aantal overnachtingen op het piekmoment (juliweekends) per kustgemeente verdelen. Op dezelfde manier werd het dagelijks gemiddeld aantal overnachtingen in tweede verblijven aan de Kust over de gemeenten verdeeld.

Tabel 19: Bevolkingsdichtheid van grond- en woongebied (bron: FOD Economie eigen verwerking)

inwoners per ha 2008	Bevolkingsdichtheid grondgebied	Bevolkingsdichtheid woongebied	Bevolkingsdichtheid woongebied met gemiddelde bezetting tweede verblijven	Bevolkingsdichtheid woongebied met piekbezetting tweede verblijven
Blankenberge	10,6	103,1	134,6	202,2
Bredene	11,9	72,1	76,5	86,2
Brugge	8,5	63,1	63,5	64,2
De Haan	2,9	36,9	57,7	95,8
De Panne	4,3	53,1	81,7	144,8
Knokke-Heist	6,0	59,0	86,6	146,7
Koksijde	4,9	36,1	61,6	105,1
Middelkerke	2,4	53,6	89,0	167,4
Nieuwpoort	3,6	58,2	91,7	172,8

inwoners per ha 2008	Bevolkings dichtheid grondgebied	Bevolkings dichtheid woongebied	Bevolkingsdichtheid woongebied met gemiddelde bezetting tweede verblijven	Bevolkingsdichtheid woongebied met piekbezetting tweede verblijven
Oostende	18,3	128,3	137,4	160,3
Kust	6,8	65,3	80,0	111,0
KZB	6,2	66,6	89,6	138,4
<i>West-Vlaanderen</i>	3,7	43,5		
WVZK	3,4	40,3		
Vlaams Gewest	4,5	41,2		
<i>Roeselare</i>	4,2	36,1		
<i>Kortrijk</i>	9,2	53,6		
<i>Gent</i>	14,8	83,0		
<i>BHG</i>	62,4	225,5		

De Kust kent een **merkelijk hogere bevolkingsdichtheid in vergelijking met de provinciale en gewestelijke gemiddelden**. Uitschieter is Oostende, dat een hogere bevolkingsdichtheid kent dan Gent bijvoorbeeld. Wanneer we enkel het woongebied (2004) in rekening brengen, zien we dat het verschil tussen de kustgemeenten onderling verkleint: op De Haan en Koksijde na, noteren alle kustgemeenten een bevolkingsdichtheid per ha woongebied die boven het provinciaal en gewestelijk gemiddelde ligt.

Al bij al valt de bevolkingsdichtheid aan de Kust nog binnen de perken, zeker wanneer men vergelijkt met de cijfers van Gent of het Brussels hoofdstedelijk Gewest. Bij een gemiddelde bezetting van tweede verblijven, en meer nog bij een piekbezetting zien we echter dat de bevolkingsdichtheid in sommige kustgemeenten sterk toeneemt.⁶¹ **In piekperiodes** halen, op Brugge na, alle kustgemeenten een **bevolkingsdichtheid per ha woongebied die hoger is dan die van Gent**. Bij de vergelijking van de bevolkingsdichtheid binnen woongebied in piekperiodes aan de Kust met deze in een grootstedelijke omgeving als Brussel, komt tot uiting dat zelfs in een piekperiode de bevolkingsdichtheid relatief binnen de perken blijft. Enkel Blankenberge heeft in de topweekends van juli een dichtheid die in de buurt komt van de dichtheid van elke dag in Brussel.

De vergelijkingen met Gent en Brussel maken duidelijk dat er bij piekperiodes aan de Kust **nood is aan een voldoende performant diensten- en voorzieningenpakket**. Het is zaak om het vele volk op een goede wijze op te vangen.

⁶¹ In tegenstelling tot wat kan worden aangenomen, oefent de hoge bevolkingsdichtheid die aan de Kust gehaald wordt ook een aantrekking uit op de toerist. Waar veel volk is, komt men graag naartoe.

BIJLAGE 2: ANALYSE EFFECTEN OP DE VASTGOEDMARKT

Woonbehoefte inwoners

De bevolking van de Kust bedraagt in 2008 meer dan 300.000 inwoners, waarvan bijna één derde in Brugge woont. Wanneer enkel Zeebrugge meegerekend wordt, komt men aan 220.500 inwoners, ofwel quasi een vijfde van de bevolking in West-Vlaanderen. Qua orde-grootte van bevolking kunnen enkel Brugge, Oostende en Knokke-Heist zich steden noemen. Wat betreft historische ontwikkeling komt hier nog Nieuwpoort bij. De Panne is naar bevolking de kleinste gemeente aan de Kust.

Tabel 20: Groei van bevolking en huishoudens (bron: FOD Economie, eigen verwerking)

	Aantal inwoners 2008	Bevolkingsgroei laatste 10 jaar	Aantal huishoudens 2008	Groei huishoudens laatste 10 jaar	Aantal inwoners per huishouden
Blankenberge	18.450	5,68%	9.273	13,84%	1,99
Bredene	15.578	12,31%	6.600	7,30%	2,36
Brugge	117.073	0,93%	51.892	21,06%	2,26
De Haan	12.243	8,90%	5.778	22,74%	2,12
De Panne	10.285	5,38%	4.981	9,28%	2,06
Knokke-Heist	34.026	3,31%	16.485	10,19%	2,06
Koksijde	21.515	9,67%	10.373	22,06%	2,07
Middelkerke	18.378	11,88%	8.891	20,02%	2,07
Nieuwpoort	11.062	7,83%	5.320	22,52%	2,08
Oostende	69.175	2,78%	35.145	8,27%	1,97
Kust	327.785	4,10%	154.738	11,45%	2,12
KZB	210.712	5,95%	102.846	13,67%	2,05
West-Vlaanderen	1.150.487	2,08%	48.9419	9,40%	2,35
WVZK	939.775	1,25%	386.573	8,31%	2,43
Vlaams Gewest	6.161.600	3,96%	2.576.974	9,48%	2,39

De **bevolkingsaangroei aan de kust was de laatste 10 jaar relatief hoog**, zeker in vergelijking met de rest van West-Vlaanderen. Uitschieters zijn Middelkerke en Bredene. Enkel Oostende, Koksijde en Brugge kennen een lagere stijging dan Vlaanderen. In relatieve zin is de bevolkingsaangroei van het **laatste jaar minder uitgesproken** ten opzichte van de referentiegroep (KZB: + 0,49% tov Vlaanderen: +0,72%). Het laatste jaar kende Knokke-Heist zelfs een daling van de bevolking. Deze verminderde bevolkingsgroei van het laatste jaar zet zich verder in de SVR-bevolkingsprojecties.

De SVR-toekomstprojecties ⁶² voorspellen immers een **zeer lichte bevolkingstoename tegen 2025** die zich vooral de eerste jaren zal manifesteren. De stijging is lichter in vergelijking met het Vlaams Gewest. Er wordt wel een **sterke**

⁶² De cijfers van de Studiedienst van de Vlaamse regering (SVR) zijn gebaseerd op het jaar 2004. De voorspellingen voor 2008 komen vrij goed overeen met de werkelijkheid in 2008. Over het algemeen is er een lichte overschatting van de bevolkings- en gezinsgroei aan de Kust en een lichte onderschatting van de groei in de rest van Vlaanderen.

stijging van het aantal gezinnen voorspeld.⁶³ Bovendien zal deze stijging zich op vrij korte termijn voordoen. Dit betekent ook dat er zich de komende jaren een gelijkaardige stijging zal voordoen in de vraag naar woningen. Deze stijging in aantal gezinnen wordt dus vooral veroorzaakt door de gezinsverdunding. Er zal de eerste tien jaar rekening moeten gehouden worden met deze gezinsverdunding als al deze gezinnen in de eigen gemeente gehuisvest willen blijven.

Tabel 21: Bevolkings- en huishoudensprojecties (bron: SVR, eigen verwerking)

Bevolkings-projecties	Toename bevolking 2008-2025 volgens SVR	Toename bevolking 2008-2015 volgens SVR	Toename aantal huishoudens 2008-2015 volgens SVR	Daling aantal personen per gezin 2008-2015 volgens SVR	Bevolkingstoename werkelijkheid / bevolkingstoename SVR 04-08 ⁶⁴
Blankenberge	4,47%	3,59%	8,38%	0,088	97,92%
Bredene	12,48%	6,63%	13,49%	0,140	99,92%
Brugge	-0,15%	0,47%	5,03%	0,098	99,53%
De Haan	2,97%	2,94%	9,42%	0,126	101,17%
De Panne	0,45%	1,68%	6,36%	0,089	101,12%
Knokke-Heist	-3,33%	-0,01%	4,95%	0,097	99,41%
Koksijde	3,60%	4,12%	11,68%	0,139	98,41%
Middelkerke	4,71%	3,91%	11,79%	0,143	100,76%
Nieuwpoort	4,22%	3,60%	12,19%	0,160	100,21%
Oostende	-1,76%	0,25%	5,52%	0,096	100,31%
Kust	0,84%	1,51%	6,98%	0,107	99,73%
KZB	1,40%	2,09%	7,96%	0,110	99,85%
West-Vlaanderen	-0,67%	0,23%	5,62%	0,119	100,81%
WVZK	-1,14%	-0,19%	4,99%	0,119	101,03%
Vlaams Gewest	2,18%	1,45%	5,83%	0,098	101,17%
Roeselare	3,74%	2,09%	7,57%	0,120	100,83%
Kortrijk	-5,66%	-2,36%	1,82%	0,094	101,55%
Gent	6,14%	3,33%	4,43%	0,022	101,13%

De huidige en toekomstige **woonbehoefte** van de eigen inwoners aan de Kust is **moeilijk in te schatten**. Allereerst fungeren tijdelijke bewoners als een overloopvat naar permanente inwoners: uit de enquête van het WES is gebleken dat een klein deel tweede verblijvers voorziet om in de toekomst het tweede verblijf als vaste woonplaats te gebruiken. Tweede verblijvers die zich permanent vestigen aan de Kust hebben in de voorbije jaren wellicht een belangrijk aandeel gevormd van de bevolkingsgroei aldaar. Verder is het zo dat door het grote aantal tweede verblijven het moeilijk uit te maken is welke (toekomstige) woningen er voorradig zijn voor de

⁶³ zie ook de paragraaf over huishoudens in **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

⁶⁴ De werkelijke toenamefactor (bv 1,04) is hier gedeeld door de voorspelde toenamefactor (bv 1,03). Waarden boven de 100% duiden op een onderschatting van de stijging (of een overschatting van de daling in geval van Kortrijk) door de SVR-projecties: de werkelijke stijging overtreft de voorspelling. Waarden onder de 100% duiden op een overschatting van de stijging (of een onderschatting van de daling in geval van Kortrijk) door de prognoses: de werkelijke stijging haalt de voorspelling niet.

lokale bevolking.⁶⁵ Ook wordt het aantal tweede verblijven hoogstwaarschijnlijk onderschat in sommige gemeenten.

Uit onderstaande tabel kan afgeleid worden dat Bredene, Brugge en Oostende nog in hoofdzaak 1^e verblijven hebben. De gemeente die het sterkst op tweede verblijvers is gericht, is Nieuwpoort.

Tabel 22: Aantal woongelegenheden en tweede verblijven tov aantal gezinnen (bron: Ecodata, FOD Economie, eigen verwerking)

2007	Aantal woongelegenheden	Aantal tweede verblijven	Procentueel aantal tweede verblijven	Aantal woongelegenheden per gezin	Aantal 1 ^e verblijven per gezin
Blankenberge	18.095	6.747	37,29%	1,95	1,22
Bredene	14.886	1.205	8,09%	2,26	2,07
Brugge	56.885	677	1,19%	1,10	1,08
De Haan	20.097	6.732	33,50%	3,48	2,31
De Panne	13.265	6.357	47,92%	2,66	1,39
Knokke-Heist	37.083	17.772	47,92%	2,25	1,17
Koksijde	26.702	13.906	52,08%	2,57	1,23
Middelkerke	28.916	14.272	49,36%	3,25	1,65
Nieuwpoort	13.884	8.315	59,89%	2,61	1,05
Oostende	46.029	6.717	14,59%	1,31	1,12
Kust	275.842	82.700	29,98%	1,78	1,25
KZB	218.957	82.023	37,46%	2,13	1,33
West-Vlaanderen	631.973			1,29	
WVZK	413.016			1,17	
Vlaams Gewest	2.868.361			1,11	
Roeselare	25.658			1,07	
Kortrijk	35.086			1,09	
Gent	129.308			1,13	

Door het aantal tweede verblijven is het **aantal woongelegenheden per gezin** dus **enorm hoog aan de Kust** (bijna dubbel zo hoog als in Vlaanderen). Als we het aantal 2^e verblijven wegnemen uit dit cijfer, zien we een tweeledigheid. Sommige gemeenten zoals De Haan en Bredene hebben nog steeds een zeer hoog cijfer. Redenen hiervoor kunnen zijn: leegstand, vakantiehuisjes die in de cijfers van eerste verblijven zijn geraakt, of een grote onderschatting van het aantal tweede verblijven. Aan de andere kant valt het cijfer van sommige gemeenten terug op een cijfer rond het Vlaams gemiddelde, met zelfs een relatieve krapte aan beschikbare woningen per gezin vaste bewoners in Nieuwpoort⁶⁶.

Het bestaande woningaanbod kan bijkomend gescreend worden op het al dan niet voldoende voorradig zijn van eengezinswoningen ten behoeve van gezinnen met kinderen. De verappartementisering zou er immers toe kunnen leiden dat te weinig grondgebonden woningen ter beschikking staan van deze doelgroep. Over het algemeen kunnen we wel stellen dat er aan de Kust verrassend genoeg **relatief veel**

⁶⁵ Bij de bepaling van de woonbehoefte in de gemeentelijke structuurplannen stelt het provinciaal ruimtelijk structuurplan dan ook dat in stedelijke gebieden aan de Kust en in kusthoofddorpen geen rekening dient gehouden te worden met de vrijliggende kavels in een geografische omschrijving waarvan het woningbestand voor minstens 60% uit tweede woningen bestaat.

⁶⁶ In Vlaanderen wordt doorgaans een zogenaamde wrijvingsleegstand van 3% van de woningvoorraad als normaal beschouwd. Het betreft woningen die leegstaan omwille van verhuizingen en renovaties.

eengezinswoningen ter beschikking blijven van de grote gezinnen van 3 of meer personen.⁶⁷

Zelfs wanneer we op basis van de gegevens uit de enquête van het WES van de voorraad eengezinswoningen de tweede verblijven aftrekken, zijn er op Knokke-Heist en Nieuwpoort na in alle kustgemeenten meer eengezinswoningen per huishoudens van 3 personen of meer dan gemiddeld in Vlaanderen! De extreem hoge cijfers van De Haan moeten wellicht anders geïnterpreteerd worden omdat daar mogelijkwijze vakantiehuisjes bij de eengezinswoningen zijn meegerekend.

Tabel 23: Eengezinswoningen tov aantal grote gezinnen (bron: FOD Economie, enquête WES, eigen verwerking)

	Aantal huishoudens met 3 of meer personen	Aantal eengezinswoningen	Aantal eengezinswoningen per huishouden met 3 of meer personen	# eengezinswoningen per 3+ huishouden, 2 ^e verblijven niet meegerekend
2007				
Blankenberge	2.118	6.235	2,94	2,47
Bredene	2.355	12.520	5,32	4,52
Brugge	16.265	45.778	2,81	2,50
De Haan	1.518	13.349	8,79	6,98
De Panne	1.223	5.097	4,17	3,59
Knokke-Heist	4.075	10.893	2,67	2,13
Koksijde	2.510	10.927	4,35	2,96
Middelkerke	2.185	13.032	5,96	4,90
Nieuwpoort	1.304	4.234	3,25	2,19
Oostende	7.835	22.743	2,90	2,73
Kust	41.388	144.808	3,50	2,95
KZB	25.123	99.030	3,94	3,24
West-Vlaanderen	169.287	470.249	2,78	
WVZK	144.164	371.219	2,57	
Vlaams Gewest	933.234	2.251.403	2,41	

Verkoop appartementen

Reeds jarenlang gaat tussen de 75% en 90% van de verkopen van appartementen in West-Vlaanderen door in gemeenten uit KZB. Zelfs **gezien over heel Vlaanderen vindt ongeveer een kwart van de verkopen van appartementen plaats aan de Kust**. Het relatieve aantal verkoopstransacties van appartementen is dan ook enorm hoog aan de Kust. Uitschieters zijn Middelkerke en vooral Nieuwpoort, dat in 2007 één verkoopstransactie van een appartement kende per 20 inwoners. Brugge, Bredene en Blankenberge scoren op dit gebied veel lager.

⁶⁷ De aanwezigheid van een voldoende aantal eengezinswoningen wil nog daarom niet zeggen dat ze ter beschikking staan van (jonge) gezinnen. Op vele plaatsen in België is er onvoldoende doorstroming op de woningmarkt waardoor veel grotere woningen lang bewoond blijven door oudere koppels of alleenstaanden.

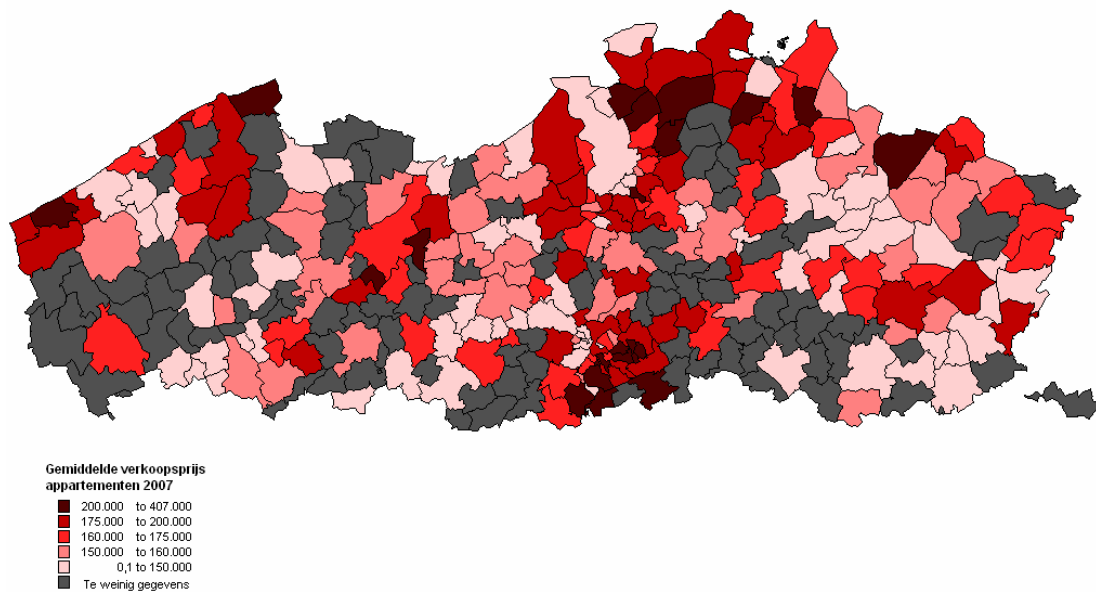
Tabel 24: Prijs appartementen en aantal verkoopstransacties (bron: FOD Economie, eigen verwerking)

2007	Gemiddelde prijs appartementen (€)	Q75 ⁶⁸ -prijs appartementen (€)	Aantal verkoops-transacties appartementen per 1000 inw.	Stijging Q75-prijs sinds 1997
Blankenberge	166.364	212.500	29,3	+ 122,66%
Bredene	145.270	175.000	13,0	+ 125,54%
Brugge	194.692	232.838	3,7	+ 121,00%
De Haan	180.642	241.750	28,7	+ 170,42%
De Panne	178.702	225.000	38,8	+ 113,56%
Knokke-Heist	370.354	480.000	29,0	+ 176,62%
Koksijde	214.539	277.000	34,1	+ 152,81%
Middelkerke	147.965	187.500	40,3	+ 115,52%
Nieuwpoort	195.725	249.000	50,2	+ 151,12%
Oostende	172.567	212.500	15,6	+ 131,68%
Kust	210.207	267.236	18,4	+ 148,61%
KZB	211.406	269.893	26,5	+ 149,63%
KZB zonder Knokke	177.296	224.805	26,1	+ 138,04%
West-Vlaanderen	199.250	240.000	6,5	+ 130,51%
WVZK	151.084	163.400	2,0	+ 104,90%
Roeselare	146.431	175.000	2,92	+ 104,27%
Kortrijk	156.029	186.250	2,92	+ 87,83%
Gent	163.030	195.000	4,07	+ 118,51%
Vlaams Gewest	172.000	200.000	1,9	+ 123,52%

Wanneer we kijken naar de prijzen van de appartementen, constateren we dat Knokke-Heist ver boven alle andere gemeenten uitspringt. Als we deze gemeente niet meerekenen, dan zijn de **prijzen voor appartementen aan de Kust maar lichtjes hoger in vergelijking met het Vlaams gemiddelde**. Op Middelkerke en Bredene na ligt de Q75-prijs aan de Kust wel systematisch hoger dan in nabije steden en in het Vlaams Gewest. De gemiddelde prijzen geven een vergelijkbaar beeld te zien.

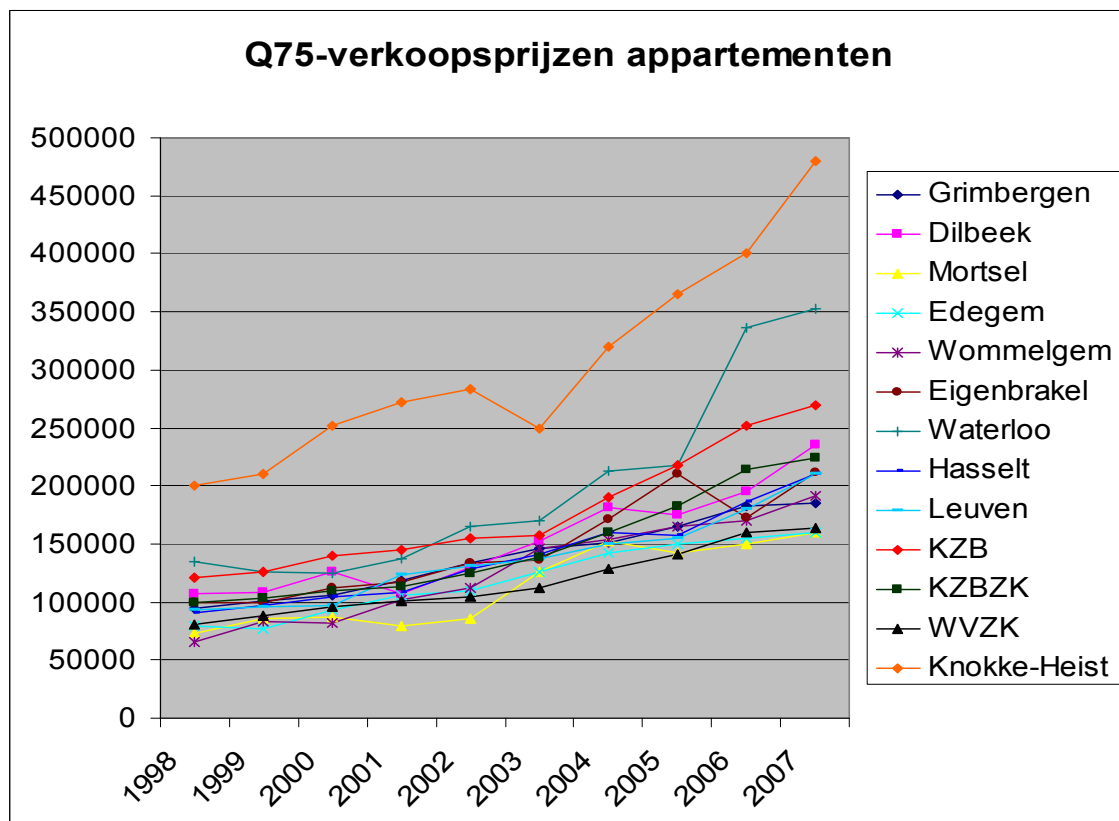
⁶⁸ Dit is de prijs van het 75 ste percentiel, ofwel de prijs waarbij 75% van de transacties voor een lagere prijs werd voltrokken.

Figuur 9: Gemiddelde verkoops prijs appartementen 2007 (bron: FOD Economie & Ecodata, verwerking: Idea Consult)



Wanneer we de vergelijking maken met een aantal referentiegemeenten, wordt duidelijk dat de totaalprijzen van appartementen aan de Kust al bij al nog meevallen. De Kust, Brugge en Knokke-Heist niet meegerekend (KZBZK genoemd in onderstaande grafiek), bevindt zich met de Q75-prijs op een niveau dat gelijkaardig is aan dat van Leuven. **Gegeerde woongemeenten in het Brusselse kennen Q75-prijzen die soms ver boven die van de Kust liggen.**

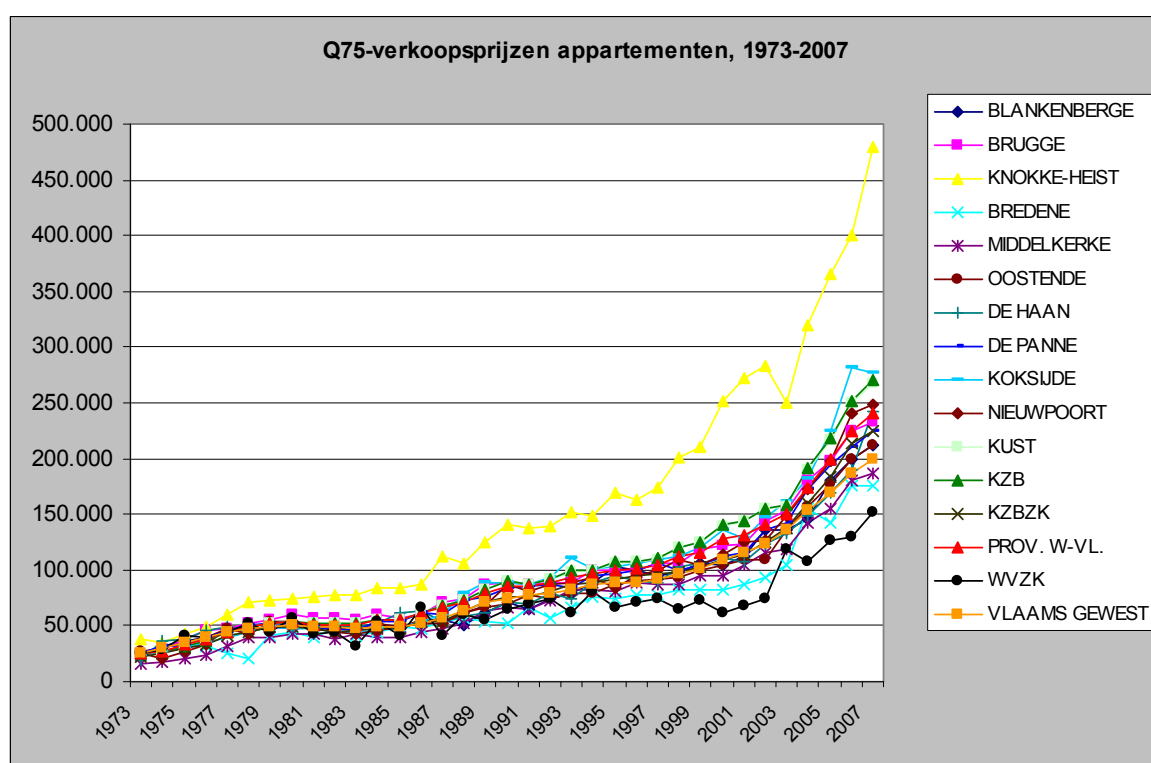
Figuur 10: Q75-verkoops prijs appartementen (bron: FOD Economie & Ecodata, eigen verwerking)



Wel dient men in het achterhoofd te houden dat de gemiddelde oppervlakte van appartementen aan de Kust kleiner is dan in de rest van het land. **Per m² komen appartementen aan de Kust dus wel degelijk relatief duurder uit.** Bij de nieuwbouwflats hebben we gezien dat appartementen aan de Kust ongeveer 25% kleiner zijn dan gemiddeld in Vlaanderen⁶⁹ wat betekent dat men er een kwart meer betaalt per m² woonoppervlakte.

Ook is de evolutie van de prijzen aan de Kust sinds de jaren '70 wel sterker geweest in vergelijking met de referentiegroep. Met een vertwaalfvoudiging sinds '73 en een verdrievoudiging sinds '97 kent Knokke-Heist een wel heel uitgesproken stijging in de appartementsprijzen. **In de overige gemeenten aan de Kust zijn de prijzen voor appartementen sinds de eeuwwisseling verdubbeld.** Wel merken we op dat de algemene trend van een afzwakking van de prijzenhausse inzake appartementen zich eveneens aan de Kust laat voelen.

Figuur 11: Absolute stijging Q75-verkoopprijzen appartementen (bron: FOD Economie & Ecodata)



Verkoop woonhuizen en bouwgronden

Met uitzondering van alweer Knokke-heist en in mindere mate ook Koksijde liggen de **Q75-verkoopprijzen van gewone woonhuizen aan de Kust niet significant hoger dan het Vlaams gemiddelde.** Voor Blankenberge, De Panne en Oostende ligt men daar zelfs onder. Woonhuizen in kustgemeenten zijn **wel merkkelijk duurder dan in de rest van West-Vlaanderen.** Vastgoedprijzen voor appartementen en woonhuizen worden vanzelfsprekend voor een belangrijk deel door de grondwaarde

⁶⁹ Zie Tabel 17.

bepaald. De kost van het bouwen zal in principe niet veel verschillen van regio tot regio.

Tabel 25: Prijs en stijging prijs woonhuizen en bouwgrond (bron: FOD Economie, eigen verwerking)

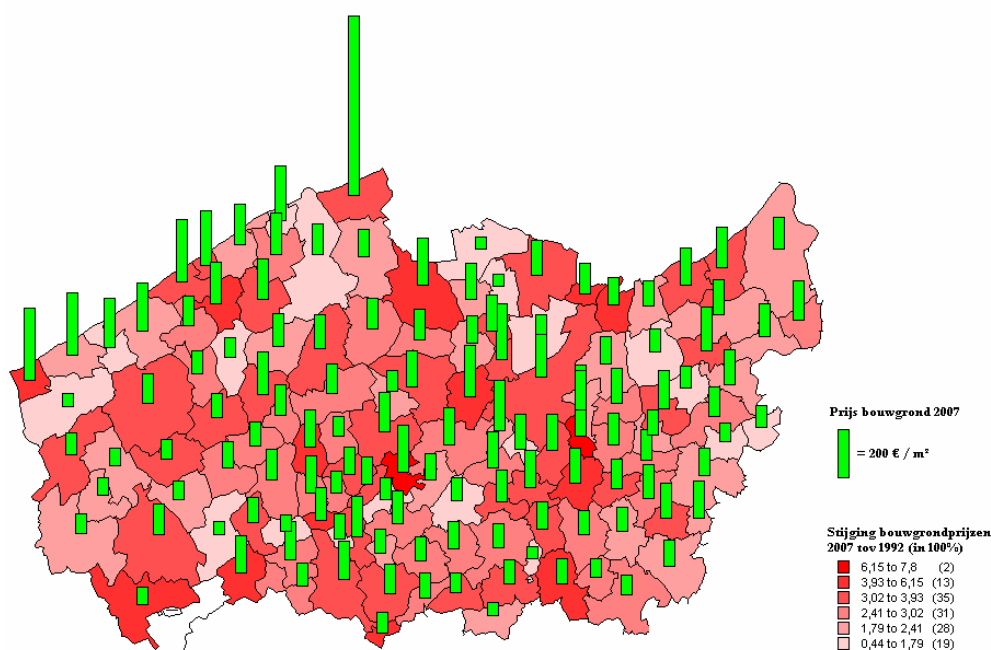
Vastgoedprijzen 2007	Q75-prijs woonhuizen	Stijging prijs woonhuizen sinds 1997	Q75-prijs bouwgrond (€ per m ²)	Stijging prijs bouwgrond sinds 1997
Blankenberge	197.075	+114,86%	223	+169%
Bredene	213.000	+135,41%	224	+357%
Brugge	225.000	+143,22%	128	+108%
De Haan	227.500	+129,43%	166	+273%
De Panne	195.000	+124,75%	295	+802%
Knokke-Heist	397.473	+256,31%	727	+266%
Koksijde	260.000	+120,81%	258	+202%
Middelkerke	220.000	+144,48%	200	+185%
Nieuwpoort	209.000	+148,54%	203	+210%
Oostende	200.000	+127,67%	254	+512%
Kust	225.364	+140,58%	239	+207%
KZB	225.639	+138,34%	300	+259%
KZB zonder Knokke	209.055	+124,88%	238	+291%
West-Vlaanderen	181.000	+108,61%	135	+264%
WVZK	173.467	+103,21%	115	+277%
Vlaams Gewest	207.675	+126,42%	133	+264%

Wat de bouwgrondprijs betreft, zien we dat Knokke-Heist opnieuw zeer sterk uitsteekt boven de andere kustgemeenten. Wanneer we zowel Knokke-Heist als Brugge uit de cijfers van de Kust halen, zien we dat het **prijspeil voor bouwgrond relatief zeer hoog** blijft: ongeveer dubbel zo hoog in vergelijking met de rest van West-Vlaanderen en Vlaanderen. Enkel De Haan komt nog enigszins in de buurt van het Vlaams gemiddelde. In de hoge prijs van de bouwgrond komt de schaarste aan bouw mogelijkheden aan de Kust tot uiting, alsook het effect van de stedenbouwkundige bepalingen die op sommige plaatsen middelhoogbouw toelaten. Men kan opmerken dat de dure prijs voor bouwgrond aan de Kust zijn wortels moet vinden in de periode onmiddellijk na WOII vermits ook in 1973 reeds een groot verschil viel te noteren.⁷⁰

De **stijgingen die de bouwgrondprijs** in KZB gekend heeft **in de voorbije tien jaar is wel niet groter dan elders in Vlaanderen**. In vijf van de tien kustgemeenten ligt de stijging zelfs onder het Vlaamse gemiddelde (een verzevenvoudiging op 20 jaar tijd). Overheen de laatste 20 jaar gezien, springt enkel Knokke-Heist uit de band met een vertwaalfvoudiging van de bouwgrondprijs. Nieuwpoort kende met een vervijfvoudiging van de bouwgrondprijs in deze periode een relatief zwakke stijging.

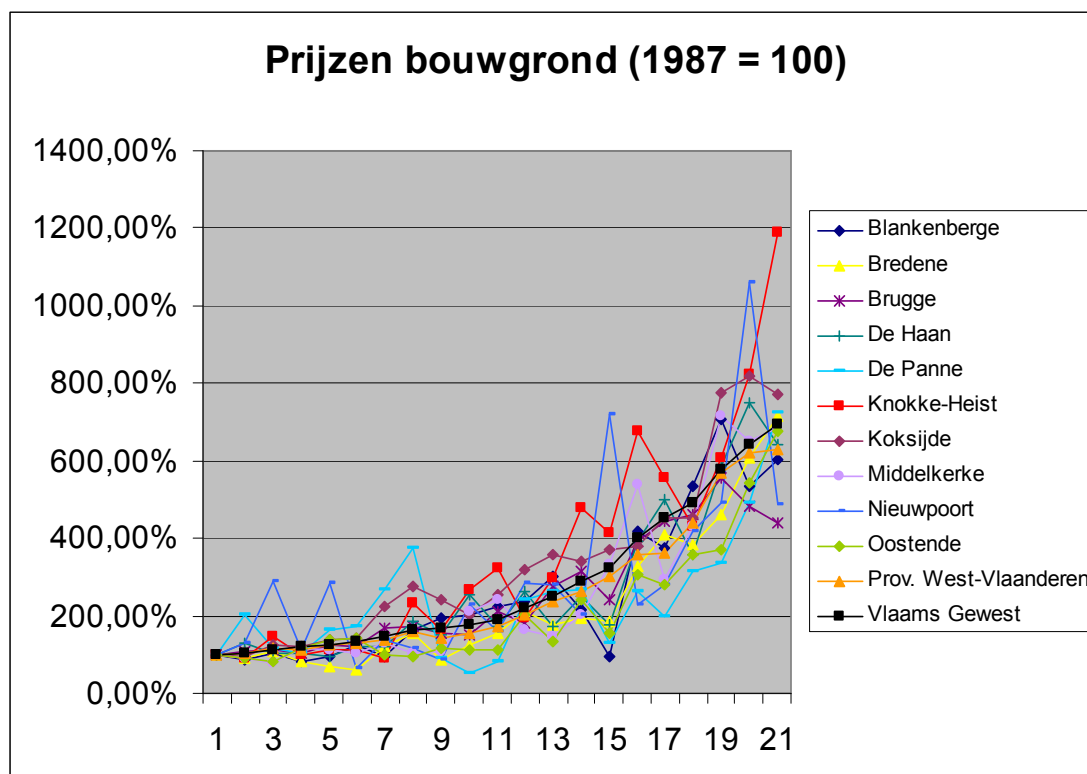
⁷⁰ Het NIS stelt cijfers voor prijzen van vastgoed per gemeente ter beschikking vanaf het jaar 1973.

Figuur 12: Prijs bouwgrond en prijsstijging bouwgrond tussen 1992 en 1997 in West en Oost-Vlaanderen (bron: FOD Economie & Ecodata, verwerking: Idea Consult)



Doordat de hoeveelheid verkochte bouwgrond beperkt is en varieert per jaar, en ook vanwege de ongelijke waarde van de verschillende types bouwgrond- een uitgerust klein bouwperceel zal vanzelfsprekend een veel hogere m²-prijs halen dan niet uitgeruste bouwgrond- is de **gemiddelde prijs van bouwgrond in de kustgemeenten zeer volatiel**.

Figuur 13: Stijging bouwgrondprijzen sinds 1987 (bron: FOD Economie & Ecodata, eigen verwerking)



Verschillen in verkoopprijs per locatie

Gegevens van de FOD Economie over de verkoop van appartementen op gemeentelijk niveau gaven aan dat de Q75-prijs voor appartementen in 2007 aan de Kust mede door de hoge prijzen in Knokke-Heist op een kleine 270.000€ lag. Dit is opvallend hoger in vergelijking met de rest van de provincie (190.000€) of Vlaanderen (200.000€). Maar, zelfs zonder Knokke-Heist, waren de appartementen aan de Kust duurder in 2007, zeker wanneer men weet dat de woonoppervlakte gemiddeld kleiner is. Op deze manier lijkt het alsof een appartement aan de Kust voor de lokale bevolking minder betaalbaar is: men dient er meer geld te betalen voor minder ruimte.

In samenwerking met de dienst patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën (beter bekend als het Kadaster), konden gegevens in verband met transacties verkregen worden op sub-gemeentelijk niveau. Het gaat om de verkopen van appartementen ouder dan 2 jaar. Per Kustgemeente werden geaggregeerde gegevens verkregen van telkens 2 stratencusters, meerbepaald een A-locatie en een B-locatie. Een overzicht van alle straten die in de clusters werden opgenomen, is achteraan deze bijlage toegevoegd.

De A-locaties zijn zeer goed vergelijkbaar tussen de gemeenten onderling: het gaat telkens om de Zeedijk, de belangrijkste parallelstraat en één of meerdere dwarsstraten. Enkel Bredene valt, wegens het niet aanwezig zijn van een Zeedijk, uit de toon: hier werden enkele straten in de nabijheid van het strand gekozen. De gegevens van de A-locaties zijn gebaseerd op tientallen verkopen per jaar, en geven dus een volledig beeld van prijzen en oppervlaktes van appartementen die minstens 2 jaar oud zijn, aan de Zeedijk of in de buurt ervan.

De cijfers van de B-locaties moeten geïnterpreteerd worden als steekproeven. De B-locatie is in elke gemeente een cluster van straten in het dorpscentrum, of op andere locaties waar de lokale bevolking geacht wordt te willen resideren. Het zijn zeker geen 'laagwaardige' locaties, ze liggen wel niet in de directe nabijheid van het strand of belangrijke recreatiegebieden. Jammer genoeg bleken de gegevens voor Koksijde niet betrouwbaar genoeg om mee te nemen in de berekeningen. Voor het volledige overzicht van gekozen straten wordt opnieuw verwezen naar de lijst achteraan deze bijlage.

Deze steekproefresultaten van B-locaties kunnen vergeleken worden met de prijzen en oppervlaktes van appartementen in de referentiegroep. Aangezien het slechts om een steekproef gaat, is de vergelijking niet meer dan richtinggevend.

We zien dat voor appartementen **op de Zeedijk of in de buurt ervan de prijzen in de meeste kustgemeenten zeer hoog liggen, met Knokke-Heist als absolute uitschieter** (Q75-prijs van 730.000 € in 2008). De Q75-prijs voor de Kust in zijn geheel ligt voor 2008 rond de 343.000 €.

De vastgoedmarkt rond de Zeedijk bevond zich in de laatste jaren overigens in een hausse. In vergelijking met de jaren 2003 tot en met 2005 steeg de Q75-prijs er over heel de Kust gezien met 52% in de periode 2006 tot en met 2008. Ook hier is Knokke-Heist de uitschieter met een stijging van 56%. Nieuwpoort en Koksijde kenden eveneens een stijging met meer dan 50%. Gemeenten met een minder verhitte vastgoedmarkt in de buurt van het strand zijn Bredene en De Haan. Op de B-locaties zijn de evoluties zeer uiteenlopend tussen de gemeenten onderling. Aan de Kust werd voor de B-locaties een stijging over de vernoemde periodes genoteerd van 24%. De Haan en Nieuwpoort kenden met meer dan 40% de sterkste stijgingen, terwijl deze prijzen in De Panne met 11% zijn gezakt. Enkel in De Haan stegen de prijzen op de B-locaties sterker dan op de A-locaties.

We merken de hausse van de laatste jaren op de A-locaties zeer duidelijk als we vergelijken tussen de jaren 2003 en 2008. De stijging was er overheen deze 5 jaar 97%, of een jaarlijkse stijging van gemiddeld 14,5%. De stijging van de Q75-prijzen

op de B-locaties aan de Kust bedroeg met 81% (10% per jaar) een stuk minder, maar blijft veel hoger dan de algemene stijging van de Q75-prijzen voor appartementen in Vlaanderen over deze periode (61%).

Tabel 26: Vergelijking Q75-verkooprijzen appartementen op A en B-locaties per gemeente (bron: Kadaster, eigen verwerking)

Q75-prijs	A-locaties			B-locaties		
	2006-2008	2003-2005	Evolutie 06-08 tov 03-05	2006-2008	2003-2005	Evolutie 06-08 tov 03-05
Blankenberge	218.756	156.707	40%	162.682	135.000	21%
Bredene	127.659	99.336	29%	155.882	154.770	1%
Zeebrugge	289.231	194.273	49%	179.880	170.956	5%
De Haan	269.735	208.348	29%	179.474	125.654	43%
De Panne	219.325	156.605	40%	139.130	155.544	-11%
Knokke-Heist	667.081	426.954	56%	266.900	224.052	19%
Koksijde	285.781	189.000	51%	/	/	/
Middelkerke	202.414	145.098	40%	147.227	112.333	31%
Nieuwpoort	224.721	148.200	52%	181.475	121.366	50%
Oostende	235.979	170.826	38%	138.204	100.697	37%
Kust⁷¹	314.748	207.262	52%	157.219	126.660	24%
Kust zonder Knokke	226.807	159.179	42%	153.551	122.023	26%

Gezien de nieuwbouwoppervlaktes van appartementen aan de Kust ongeveer een kwart kleiner zijn in vergelijking met Vlaanderen, kunnen we veronderstellen dat ook de verkochte appartementen een stuk kleiner zullen zijn. **Op de A-locaties** zijn de verkochte appartementen, met een gemiddelde oppervlakte van net geen 70m² inderdaad relatief kleiner. De gemiddelde **prijs per vierkante meter** is met 3.800 € dan ook **uitermate hoog**.⁷² Opnieuw is Knokke-Heist zo'n sterke uitschieter, dat de cijfers sterk gemilderd worden wanneer we deze gemeente laten vallen. Hoewel nog steeds duur, was de gemiddelde prijs per vierkante meter in Kust zonder Knokke zo'n 2.924 € in 2008. Enkel in Bredene kan een appartement in de buurt van het strand gevonden worden voor een eenheidsprijs onder de 2.000€.

De gemiddelde oppervlakte van de verkochte appartementen op B-locaties ligt, met 76m² voor de periode 2006-2008 zo'n 15% boven die van de A-locaties. We kunnen dan ook besluiten dat de gemiddelde oppervlakte van appartementen op B-locaties niet zo ver onder het Vlaams gemiddelde ligt. Hieruit leiden we af dat er nog steeds betaalbare appartementen zijn in de kustgemeenten, met een **gemiddelde prijs per vierkante meter van gelijkaardige grootteorde als in de rest van Vlaanderen**. Deze appartementen moeten **wel op voldoende afstand van het strand** gezocht worden.

⁷¹ In deze paragraaf is de aanduiding van de Kust in overeenstemming met de definitie van het WES (kustgemeenten / Zeebrugge) in de zin dat we van de administratie van het Kadaster prijzen gekregen hebben voor Zeebrugge.

⁷² In het Vlaamse gewest zijn eenheidsprijzen voor appartementen van 1.500 à 2.500 algemeen gangbaar.

Tabel 27: Gemiddelde verkoopprijzen appartementen op A en B-locaties in de kustgemeenten 206-2008 (bron: Kadaster, eigen verwerking)

2006-2008	A-locaties			B-locaties		
	Gem. prijs	Gem. oppervlakte	Gem. prijs/m ²	Gem. prijs	Gem. oppervlakte	Gem. prijs/m ²
Blankenberge	167.839	62	2.710	124.566	77	1.608
Bredene	108.147	57	1.902	114.238	75	1.518
Zeebrugge	210.938	84	2.497	149.003	67	2.235
De Haan	222.115	60	3.684	140.125	76	1.850
De Panne	175.091	67	2.612	109.408	74	1.485
Knokke-Heist	515.520	82	6.279	215.250	86	2.494
Koksijde	230.450	68	3.394	/	/	/
Middelkerke	158.616	60	2.651	122.206	55	2.226
Nieuwpoort	179.460	64	2.819	155.373	83	1.879
Oostende	177.449	68	2.629	117.954	85	1.386
Kust	245.220	67	3.664	127.099	76	1.674
Kust zonder Knokke	177.755	64	2.712	124.151	76	1.643

Door onder meer de daling van de gemiddelde oppervlakte van verkochte appartementen, stegen de prijzen per vierkante meter op B-locaties wel fors in Oostende, Zeebrugge en vooral Nieuwpoort (65%). De stijging van de eenheidsprijs op B-locaties bleef in de vernoemde periodes beperkt tot minder dan 20% in Bredene, Blankenberge, De Panne en Knokke-Heist.

Tabel 28: Evolutie gemiddelde verkoopprijzen appartementen op A en B-locaties in de kustgemeenten 2006-2008 (bron: Kadaster, eigen verwerking)

Evolutie: 2006-2008 tov 2003-2005	A-locaties			B-locaties		
	Gem. prijs	Gem. oppervlakte	Gem. prijs/m ²	Gem. prijs	Gem. oppervlakte	Gem. prijs/m ²
Blankenberge	37%	4%	32%	36%	21%	12%
Bredene	39%	-1%	40%	6%	0%	7%
Zeebrugge	31%	19%	10%	14%	-28%	58%
De Haan	25%	-8%	37%	47%	6%	39%
De Panne	45%	-1%	47%	-10%	-23%	17%
Knokke-Heist	51%	5%	43%	8%	-8%	17%
Koksijde	53%	2%	50%	/	/	/
Middelkerke	45%	1%	43%	33%	4%	28%
Nieuwpoort	57%	9%	43%	57%	-5%	65%
Oostende	40%	3%	36%	37%	-5%	44%
Kust	51%	4%	45%	26%	-1%	27%
Kust zonder Knokke	45%	3%	39%	29%	-1%	30%

Gebruikte stratencusters

Gemeente	A-locaties	B-locaties
Blankenberge	Franchommelaan Graaf Jansdijk Malecotstraat Zeedijk	Hugo Verriestlaan J. Van de Puttelaan Jordaenlaan Kerkstraat Koning Bouwdewijnlaan Polderlaan Scharebrugstraat Vredelaan Willem Tellstraat Zeebruggelaan Zuidlaan
Bredene	Driftweg Kapelstraat Parklaan	Dorpsstraat Duinenstraat Fritz Vinckelaan Ibislaan Keerweg Kerkstraat Molenstraat Populierenlaan Sluisvlietlaan Sluizenstraat Wulpenstraat Zeelaan
Zeebrugge	Brusselstraat Londenstraat Zeedijk-Albertstrand	Bon. Demaerlaan Evendijk Oost Heiststraat Lisseweegsesteenweg Ploegstraat Scharphoutstraat Sint-Donaasstraat Uitkerkestraat Veerbootstraat Venetiëstraat Westhinderstraat
De Haan	Prinses Josephinelaan Zeedijk de Haan Zeedijk Wenduine	August Pauwelslaan Duinenweg Grotestraat Heidelaan Kardinaal Mercierlaan Nieuwe Steenweg Ringlaan Noord Ringlaan Zuid Stationsstraat Wenduinesesteenweg

Gemeente	A-locaties	B-locaties
De Panne	Canadezenplein Nieuwpoortlaan Zeedijk	Ambachtstraat Brouwersstraat De Pannelaan Duinenstraat Kasteelstraat Markt Marktlaan Moeresteenweg Sint-Elizabethlaan Veurnestraat
Knokke-Heist	Jozef Nellenslaan Leopoldlaan Zeedijk-Albertstrand	Breed Veertien Gemeenteplein Graaf Jansdijk Jan Devisschstraat Keudelhoekstraat Kragendijk Kragenhoek Marktstraat Pannenstraat Smedenstraat Westkapellestraat
Koksijde	Huldelaan Mooi Verblijflaan Oostendelaan Zeedijk	Duinparklaan Houtsaegerlaan Jaak van Buggenhoutlaan Piet Verhaertstraat Robert Vandammestraat
Middelkerke	Ijzerlaan Leopoldlaan Zeedijk	Abdisweg Langestraat Lisbloemlaan Molenstraat Normandlaan Oostendelaan Populierenlaan Spermaliestraat Stijn Streuvelsstraat Westendelaan
Nieuwpoort	Franslaan Henegouwenstraat Zeedijk Zeelaan	Arsenaalstraat Astridlaan Dudenhofenlaan Duinkerkestraat Hoogstraat Jozef Cardijnlaan Langestraat Oostendestraat Recollettenstraat Schipstraat Willem de Rooiaan

Gemeente	A-locaties	B-locaties
Oostende	Christinastraat	Boogschuttersstraat
	Troonstraat	Frère-Orbanstraat
	Zeedijk	Gistelsesteenweg
		Leffingestraat
		Nieuwlandstraat
		Stuiverstraat
		Torhoutsesteenweg
		Zandvoordestraat
		Zilverlaan

BIJLAGE 3: MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN

Leeftijdsprofiel en veroudering

Als we een leeftijdsanalyse uitvoeren merken we dat de Kustgemeenten, met uitzondering van Bredene en Zeebrugge, op dit vlak een aaneengesloten band van buitenbeentjes vormen binnen Vlaanderen. Alle indicatoren wijzen heel sterk in de richting van een **sterk verouderd bevolkingsprofiel**.

Tabel 29: Gemiddelde leeftijd en verouderingsgraad aan de Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie eigen verwerking)

2007	Gemiddelde leeftijd	Verouderingsgraad	Stijging gemiddelde leeftijd 2000-2007
Blankenberge	46,13	2,03	6,54%
Bredene	40,40	1,03	4,74%
Brugge	42,34	1,46	4,16%
De Haan	45,55	1,84	7,73%
De Panne	45,65	1,81	3,63%
Knokke-Heist	47,31	2,26	7,16%
Koksijde	47,57	2,38	8,34%
Middelkerke	45,99	1,97	7,28%
Nieuwpoort	45,59	1,90	9,07%
Oostende	45,62	1,85	3,59%
KZB	45,66	1,91	5,26%
WVZK	41,41	1,10	4,43%
West-Vlaanderen	41,90	1,26	4,59%
Vlaams Gewest	40,77	1,07	3,52%

De gemiddelde leeftijd in KZB is opvallend hoger dan die in West-Vlaanderen en Vlaanderen. Knokke-Heist en Koksijde voeren op gebied van gemiddelde leeftijd zelfs de ranglijst aan van de Belgische gemeenten. Enkel Bredene kent als kustgemeente een gemiddelde leeftijd onder het West-Vlaams gemiddelde.

Het verschil in gemiddelde leeftijd tussen de Kust en Vlaanderen diepte de vorige jaren nog verder uit. Over de periode 2000-2007 steeg de gemiddelde leeftijd aan de Kust een stuk sterker in vergelijking met West-Vlaanderen en Vlaanderen. In Nieuwpoort steeg de gemiddelde leeftijd in die periode het sterkst.

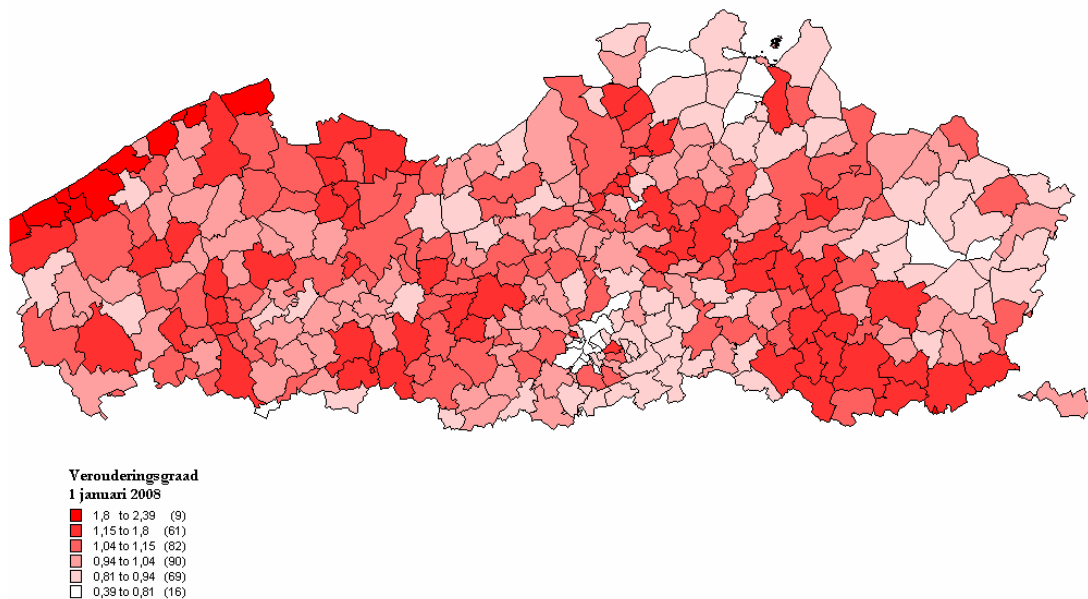
De verouderingsgraad⁷³ aan de Kust is zeer hoog in vergelijking met de verouderingsgraad in Vlaanderen. In de top-10 van het Vlaams Gewest staan 8 kustgemeenten. Opvallend is dat de 2 andere kustgemeenten, Bredene en Zeebrugge, een verouderingsgraad kennen die onder het Vlaams gemiddelde ligt. Uitschieters zijn opnieuw Koksijde en Knokke-Heist. Ook de hoogbejaardengraad⁷⁴ aan de Kust is opvallend hoger in vergelijking met Vlaanderen. Net als bij de gemiddelde leeftijd, is

⁷³ De verouderingsgraad is de ratio van het aantal 60-plussers gedeeld door het aantal jongeren onder de 20.

⁷⁴ Voor deze gelijkaardige indicator wordt het aantal 80-plussers genomen ipv het aantal 60-plussers.

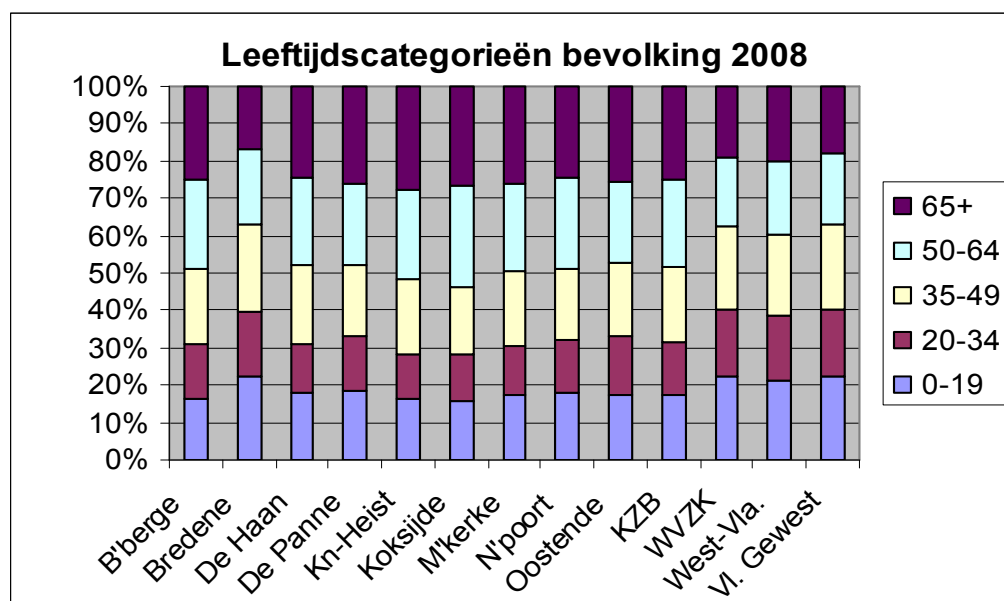
ook de **evolutie van de verouderingsgraad** sinds 2000 **sterker aan de Kust in vergelijking met het Vlaams Gewest**.

Figuur 14: Verouderingsgraad in Vlaanderen (bron: FOD Economie, verwerking: Idea Consult)



Wat betreft leeftijdsgroepen kent de Kust een **opvallend hoger aandeel "medioren"**⁷⁵ **en senioren** ten opzichte van de rest van de provincie of het Vlaams Gewest. Vooral het aandeel jongvolwassenen is zeer laag in vergelijking met het Vlaams Gewest. Uitschieter is Knokke, waar meer dan de helft van de bevolking ouder is dan 50 jaar. In de andere zin is Bredene opnieuw een uitschieter, met een leeftijdsprofiel dat nagenoeg perfect overeenstemt met dat van het gehele Vlaams Gewest.

Figuur 15: Leeftijdscategorieën bevolking (bron: FOD Economie)



⁷⁵ Volgende indeling wordt gebruikt: 0-19: jongeren ; 20-34: jongvolwassenen ; 35-49: volwassenen ; 50-64: medioren ; 65-80: senioren ; 80+ : hoogbejaarden

In 1998 lag het leeftijdsprofiel in KZB veel dichter bij het Vlaams gemiddelde, met bijvoorbeeld een verschil van 2% ipv de huidige 4% in de groep jongvolwassenen (18,5% in KZB tov 20,5% in Vlaams Gewest). In de periode 1998-2007 kunnen we enkele duidelijke evoluties waarnemen. Zo is er een **opmerkelijke daling aan de Kust in het aantal jongvolwassenen**, met Knokke-Heist als uitschieter. Er is ook een enorme stijging in KZB te merken van de aantallen van de twee oudste leeftijdsgroepen. Bij de senioren is Middelkerke hier een uitschieter, bij de medioren (tussen 50 en 64) is Nieuwpoort de uitschieter.

Tabel 30: Evolutie van het aantal inwoners per leeftijdscategorieën, 1998-2007 (bron: FOD Economie)

1998-2007	0-19	20-34	35-49	50-64	65+	Totaal
Blankenberge	-11,25%	-15,97%	-3,51%	32,14%	27,49%	6,05%
Bredene	0,85%	-1,75%	13,33%	39,78%	31,51%	14,07%
De Haan	-7,11%	-25,13%	8,41%	27,88%	41,40%	9,02%
De Panne	-0,77%	-21,14%	6,14%	19,89%	15,30%	4,32%
Knokke-Heist	-10,63%	-31,21%	3,80%	22,23%	28,51%	3,79%
Koksijde	-14,54%	-21,60%	-0,51%	46,27%	35,57%	10,44%
Middelkerke	-5,86%	-21,64%	11,71%	30,60%	43,11%	12,13%
Nieuwpoort	-17,26%	-15,32%	-1,21%	49,36%	32,78%	8,11%
Oostende	-5,86%	-14,73%	-0,17%	16,26%	13,73%	2,34%
KZB	-7,84%	-18,73%	2,87%	26,87%	25,13%	6,09%
WVZK	-6,73%	-12,71%	5,09%	12,62%	15,00%	1,43%
Vlaams Gewest	-1,76%	-9,34%	5,39%	17,69%	14,56%	2,25%

Ons baserend op de resultaten die voortkomen uit de enquête bij eigenaars van tweede verblijven, zoals die door het WES uitgevoerd is, kunnen we besluiten dat het **demografisch profiel van de eigenaars van tweede verblijven volledig in de lijn ligt van bovenstaande demografische trends aan de Kust**. In slechts 7% van de gevallen is de eigenaar van een tweede verblijf jonger dan 45 jaar. Bovendien maken kinderen onder de 18 jaar slechts bij 14% van de eigenaars deel uit van het gezin. In 70% van de gevallen is de eigenaar ouder dan 45 jaar én bevat het gezin geen -of niet langer- thuiswonende kinderen.

Enkel in De Haan en Zeebrugge haalt het aandeel van de eigenaars van tweede verblijven jonger dan 45 jaar nipt 10%. Verder vertoont ook Bredene een eerder jong eigenaarsprofiel. Knokke-Heist, Koksijde en Oostende vertonen een eerder oud eigenaarsprofiel.

In Oostende, Middelkerke, Blankenberge en Zeebrugge heeft het gezin van de eigenaar in minder dan 12% van de gevallen nog thuiswonende kinderen onder de 18 jaar. De Haan en Koksijde kennen bij de tweede verblijvers het meeste eigenaren met inwonende jonge kinderen: respectievelijk 19% en 17,5%. In Blankenberge, Middelkerke en Oostende is het aandeel eigenaren ouder dan 45 jaar zonder thuiswonende kinderen het grootst, met waarden die rond de 73% schommelen. In Bredene is dit aandeel met 63% het laagst.

Migratiesaldo per leeftijdsgroep

Migratiebewegingen zijn voor Belgische gemeenten de belangrijkste bron van bevolkingstoenames of -afnames. Ook bepalen zij voor een groot deel de

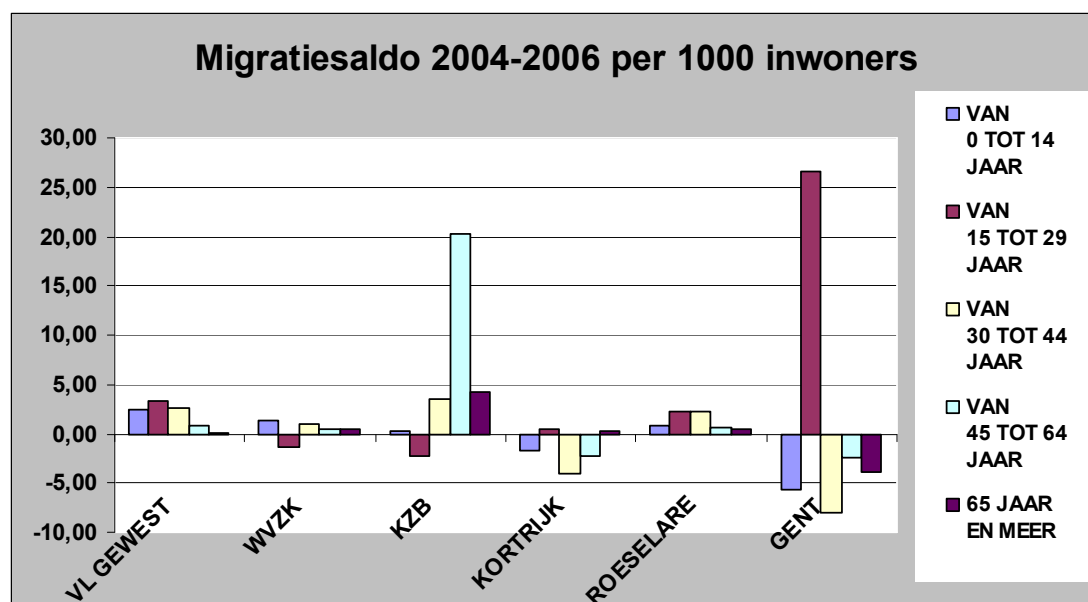
bevolkingssamenstelling van de respectievelijke gemeenten. De migratiebewegingen hangen voornamelijk samen met de levensfase waarin het gezinshoofd zich in bevindt (zie kader).

KZB kende in de periode 2004-2006 een totaal positief migratiesaldo. Het **nettomigratiesaldo per 1000 inwoners is aan de Kust opmerkelijk veel hoger in vergelijking met de referentiesteden of het Vlaams Gewest.**

Tabel 31: Migratiesaldo per leeftijdscategorie aan de Kust en omgeving (bron: FOD Economie)

Migratiesaldo 2004-2006, per 1000 inwoners	0 - 14	15 - 29	30 - 44	45 - 64	65 +	TOTAAL
Blankenberge	-0,88	-1,93	2,26	21,73	7,81	29,00
Bredene	4,43	4,70	7,94	10,25	2,65	29,96
Brugge	-1,45	-0,95	-1,96	1,53	1,19	-1,65
De Haan	7,21	-4,86	12,58	28,60	6,88	50,40
De Panne	3,98	2,58	4,08	23,56	3,08	37,28
Knokke-Heist	-1,61	-3,58	1,26	22,31	5,67	24,04
Koksijde	1,03	-11,05	4,47	36,63	1,22	32,30
Middelkerke	3,70	-3,98	6,33	33,29	4,82	44,17
Nieuwpoort	-2,86	-2,03	5,34	29,66	7,46	37,59
Oostende	-1,78	-0,94	1,45	12,68	3,70	15,10
Kust	-0,35	-1,91	1,63	14,24	3,30	16,92
KZB	0,25	-2,32	3,46	20,26	4,25	25,90
West-Vlaanderen	1,28	-1,70	1,54	4,59	1,32	7,02
WVZK	1,38	-1,37	0,93	0,43	0,49	1,85
Vlaams Gewest	2,44	3,34	2,66	0,84	0,10	9,38
Kortrijk	-1,64	0,46	-4,05	-2,23	0,20	-7,26
Roeselare	0,75	2,29	2,25	0,66	0,52	6,46
Gent	-5,66	26,56	-8,00	-2,42	-3,88	6,60

Figuur 16: Migratiesaldo 2004-2006 (bron: FOD Economie)



De positieve nettomigratie aan de Kust is het gevolg van de emigratie van jongeren en jongvolwassenen, gecombineerd met een nog veel sterkere immigratie van oudere leeftijdsgroepen. De **grootste bijdrage aan het positieve saldo wordt geleverd door de groep 45 tot 64-jarigen**. Ook in relatieve termen valt de nettomigratie van de groep 45 tot 64-jarigen het meest op, vooral ten opzichte van het Vlaams gewest. De toestroom van deze leeftijdsgroep wordt aangevuld door deze van 65-plussers en van de groep tussen 30 en 44 jaar. Uitschieter aan de Kust is Koksijde, dat een uiterst positief nettomigratiesaldo in de categorie 45 tot 59 jaar vertoont, maar tegelijk ook een uitermate negatief migratiesaldo in de categorie 15 tot 29 jaar. Blankenberge en De Haan zijn relatief gezien de meest gegeerde gemeentes bij de senioren.

Interpretatie migratiebewegingen aan de Kust

Uit de cijfers van de evolutie van de nettomigratie, blijken twee belangrijke trends. Een eerste belangrijke trend is het wegtrekken van jongvolwassenen vanuit de kustgemeenten. Heel vaak gaat het om jongeren die gaan studeren in Gent of Kortrijk en na hun studies in de buurt van de studentenstad blijven wonen.⁷⁶ Redenen zijn vooral de gezinssituatie en het werk, het vernieuwde sociale netwerk,... dat niet meer op hetzelfde niveau wordt teruggevonden in de oorspronkelijke gemeente. Er kan verondersteld worden dat een deel van de kustverlaters op latere leeftijd geneigd zijn om zich terug in de streek te komen vestigen.⁷⁷

Een tweede belangrijke trend is de pensioen- en prepensioenmigratie. De eerste soort was al langer bekend: eens het actieve leven achter de rug ligt, verhuist men graag naar de Kust om er de oude dag door te brengen in een gezonde en ontspannende omgeving. Vaak wordt een tweede verblijf dat reeds in bezit was dan als vaste woning betrokken.

Het fenomeen van de prepensioenmigratie (van medioren, de 45 tot 64-jarigen) is minder bekend, maar manifesteert zich heel duidelijk. De stijging in het aandeel medioren is aan de Kust zelfs sterker dan de stijging in het aandeel senioren. Ook in de nettomigratiecijfers steekt de prepensioenmigratie sterk uit boven de pensioenmigratie. Vooral Koksijde en Nieuwpoort blijken gegeerde locaties te zijn voor deze groep. Een reden kan gevonden worden in het feit dat mensen in deze levensfase om verschillende redenen over de nodige financiële mogelijkheden beschikken.⁷⁸ Dit is voor velen blijkbaar de aanzet om zich niet alleen een tweede verblijf aan de Kust aan te schaffen, maar om zich er ook te domiciliëren. Er moet wel opgemerkt worden dat de domiciliëring in de kustgemeente soms gebeurt omwille van fiscale redenen.

Huishoudens

Mede omwille van de sterkere vergrijzings- en ontgroeningstendensen, ligt het **gemiddeld aantal inwoners per gezin** in KZB vandaag met 2,04 **ver onder het Vlaams gemiddelde** van 2,37. Uitschieter is Oostende met slechts 1,97 inwoners per gezin. Bredene (2,32) op zijn beurt vertoont, zoals vaker het geval is, een waarde dicht bij het Vlaams gemiddelde. Het verschil tussen de Kust en de rest van Vlaanderen groeit ook: in de periode 2000-2007 daalde het aantal inwoners per gezin

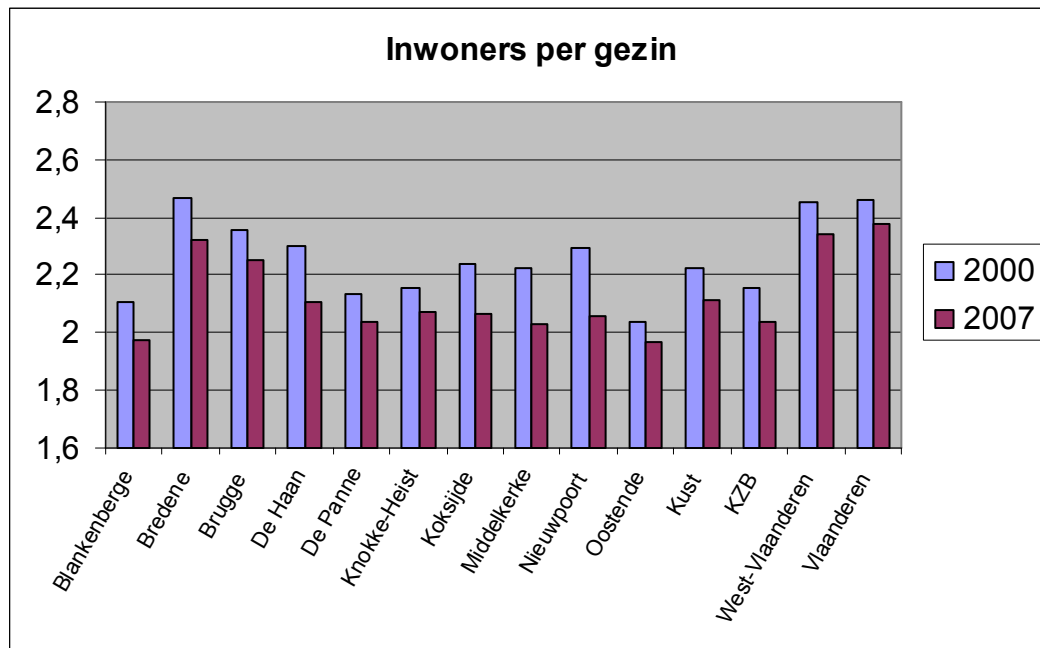
⁷⁶ Let op het extreem hoge positieve migratiesaldo dat Gent kenmerkt in de leeftijdscategorie 15 tot 29 jaar.

⁷⁷ De migratie van de West-Vlaamse jongeren: migratiemotieven en de gevolgen hiervan op de West-Vlaamse arbeidsmarkt en knelpuntberoepen', WES, 2004

⁷⁸ Zie ook de paragraaf over de inschatting van de toekomstige vraag naar tweede verblijven.

in KZB met 5,4%, terwijl dit in Vlaanderen slechts 3,5 procent bedroeg. Nieuwpoort kende met -10,40% de meest negatieve evolutie qua aantal inwoners per gezin.

Figuur 17: Aantal inwoners per gezin in Kust en referentiegroep (bron: FOD Economie, eigen verwerking)



We vinden het lager aantal inwoners per gezin aan de Kust vanzelfsprekend terug in de cijfers van de verdeling van de gezinnen naar type. **Bijna vier vijfde van de gezinnen in KZB telt 2 personen of minder.** In Vlaanderen is dit minder dan twee derde. In Blankenberge en Oostende bestaat slechts iets meer dan 10% van de gezinnen uit 4 personen of meer. In Oostende bestaat 44% van de gezinnen uit 1 persoon, ten opzicht van een Vlaams gemiddelde van net geen 30%. De cijfers van Bredene leunen opnieuw dicht aan bij de cijfers van het Vlaams Gewest.

Tabel 32: gezinssamenstelling aan de Kust en omgeving (bron: FOD Economie)

Gezinssamenstelling 2007	1 p	2 p	3 p	4 p	5 p en meer	Aantal personen per gezin
Blankenberge	41,28%	35,88%	12,38%	7,18%	2,99%	1,99
Bredene	27,48%	36,83%	17,32%	13,36%	4,49%	2,36
Brugge	34,01%	34,65%	14,28%	11,34%	5,17%	2,26
De Haan	36,22%	37,50%	12,17%	10,25%	3,57%	2,12
De Panne	39,91%	35,54%	11,38%	8,89%	3,61%	2,06
Knokke-Heist	37,83%	37,45%	11,56%	9,53%	3,39%	2,06
Koksijde	35,67%	40,13%	10,98%	9,23%	3,59%	2,07
Middelkerke	37,96%	37,46%	11,62%	8,89%	3,67%	2,07
Nieuwpoort	37,82%	37,67%	11,86%	8,61%	3,66%	2,08
Oostende	44,00%	33,70%	11,19%	7,59%	3,12%	1,97
KZB	41,35%	38,13%	12,48%	9,22%	3,61%	2,05
West-Vlaanderen	29,88%	35,53%	15,13%	13,40%	5,51%	2,34
WVZK	27,35%	35,36%	16,00%	14,64%	6,06%	2,42
Vlaams Gewest	29,77%	34,15%	15,80%	13,72%	6,56%	2,37

Inkomens

Een analyse van de fiscale aangiften geeft voor de Kust een vrij verrassend beeld. Aan de ene kant zien we een zeer hoog aandeel in de lage aangiften, vooral in Middelkerke, Oostende en Blankenberge. Maar ook in Knokke-Heist ligt het aandeel van de twee laagste inkomensklassen een stuk hoger in vergelijking met het Vlaams Gewest.

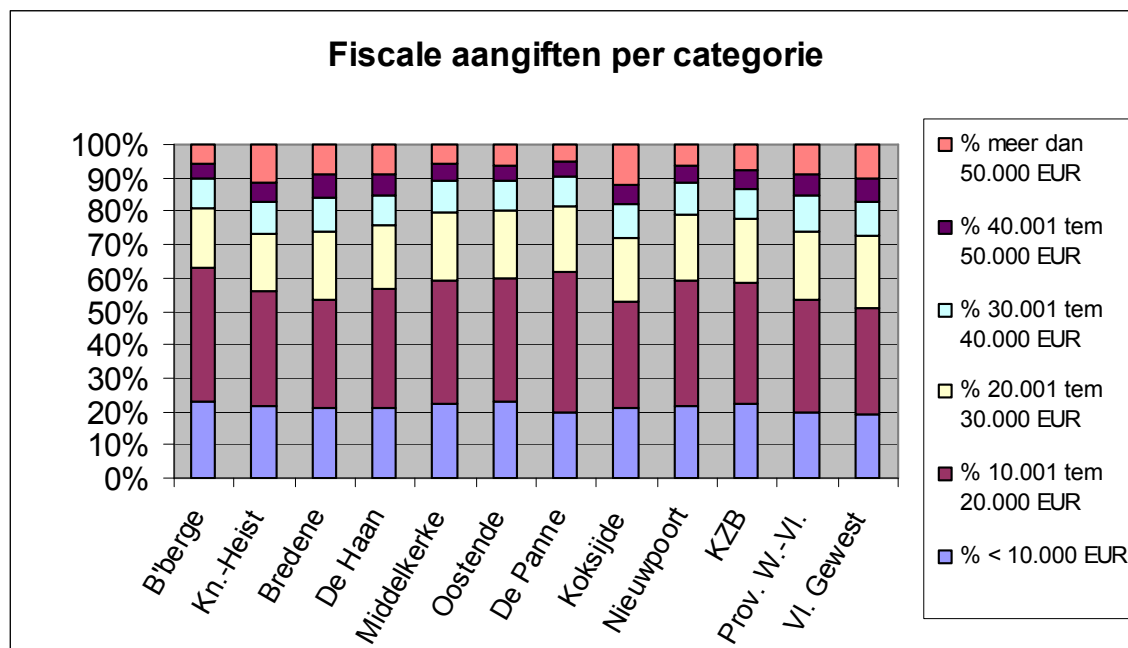
Wat betreft aandelen in de hoogste inkomenscategorieën, zien we dat Knokke-Heist en Koksijde zich afscheiden van de andere kustgemeenten. Wellicht is dit gelieerd aan het gunstige fiscale regime dat er gehanteerd wordt. Maar ook hier is het aandeel 'slechts' even groot als het Vlaams gemiddelde. Als we naar het gemiddelde van de aangiftes kijken, zien we dat Koksijde en Knokke-Heist wel sterk boven het Vlaams gemiddelde liggen. Dit is te verklaren door een klein aandeel binnen de hoogste inkomenscategorie met een uitermate hoge aangifte. Behalve Brugge, liggen de andere kustgemeenten onder het Vlaams gemiddelde wat betreft gemiddeld inkomen per aangifte. Bredene is opnieuw de enige kustgemeente met een inkomensprofiel in de buurt van het Vlaams gemiddelde.

Tabel 33: Hoogte fiscale aangiften naar categorie aan Kust en in referentiegroep (bron: FOD Economie, eigen verwerking)

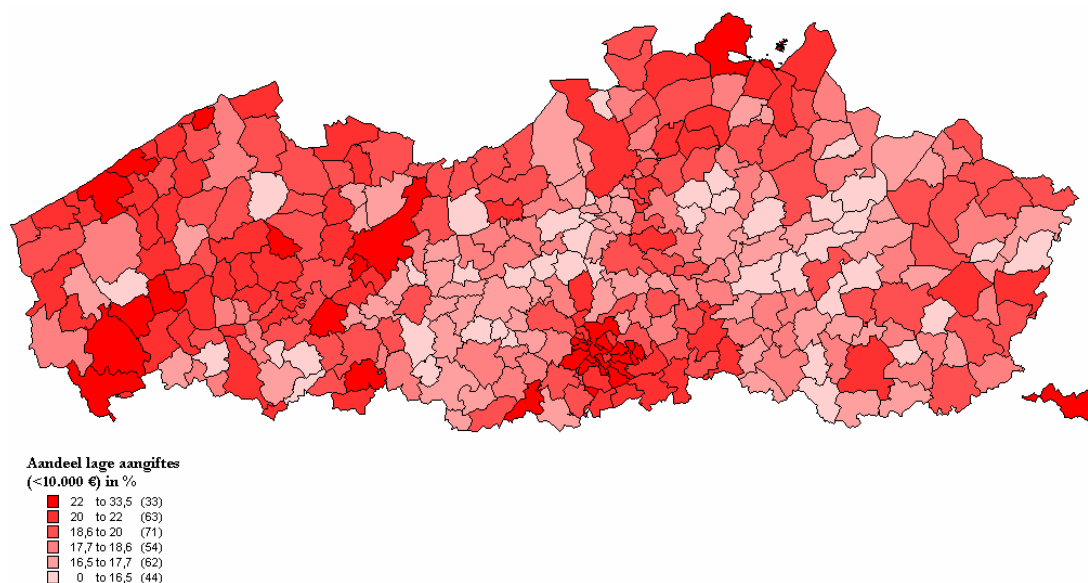
Fiscale aangiften aanslagjaar 2006	% < 10.000 EUR	% 10.001 tem 20.000 EUR	% 20.001 tem 30.000 EUR	% 30.001 tem 40.000 EUR	% 40.001 tem 50.000 EUR	% meer dan 50.000 EUR	Gemiddeld inkomen per aangifte
Blankenberge	23%	40%	18%	8%	5%	6%	20.622
Bredene	21%	33%	20%	11%	7%	9%	23.525
Brugge	18%	33%	21%	11%	7%	10%	25.677
De Haan	21%	36%	19%	9%	6%	9%	24.438
De Panne	20%	42%	20%	9%	4%	5%	21.516
Knokke-Heist	22%	34%	18%	9%	6%	11%	29.098
Koksijde	21%	32%	19%	10%	6%	12%	28.202
Middelkerke	22%	37%	20%	10%	5%	6%	21.442
Nieuwpoort	22%	37%	20%	10%	5%	6%	21.886
Oostende	23%	37%	20%	9%	5%	6%	21.236
Kust	21%	35%	20%	10%	6%	9%	24.268
KZB	22%	36%	19%	9%	5%	8%	23538,5
Provincie West-Vlaanderen	20%	34%	21%	10%	7%	9%	24.278
Vlaams Gewest	19%	32%	21%	10%	7%	10%	25.609

Er moet wel opgemerkt worden dat de **relatief bescheiden hoogte van de fiscale aangiften** niet per se betekenen dat de kustgemeenten armer zijn dan de rest van Vlaanderen. Om te beginnen zorgt het grote aandeel kleine gezinnen voor een vertekening richting lage inkomens. Ook het grote aandeel gepensioneerden zorgt voor een groter aandeel lagere inkomens. Deze mensen kunnen echter heel vermogend zijn: een laag inkomen impliceert nog niet meteen armoede.

Figuur 18: Fiscale aangiften naar categorie (bron: FOD Economie)

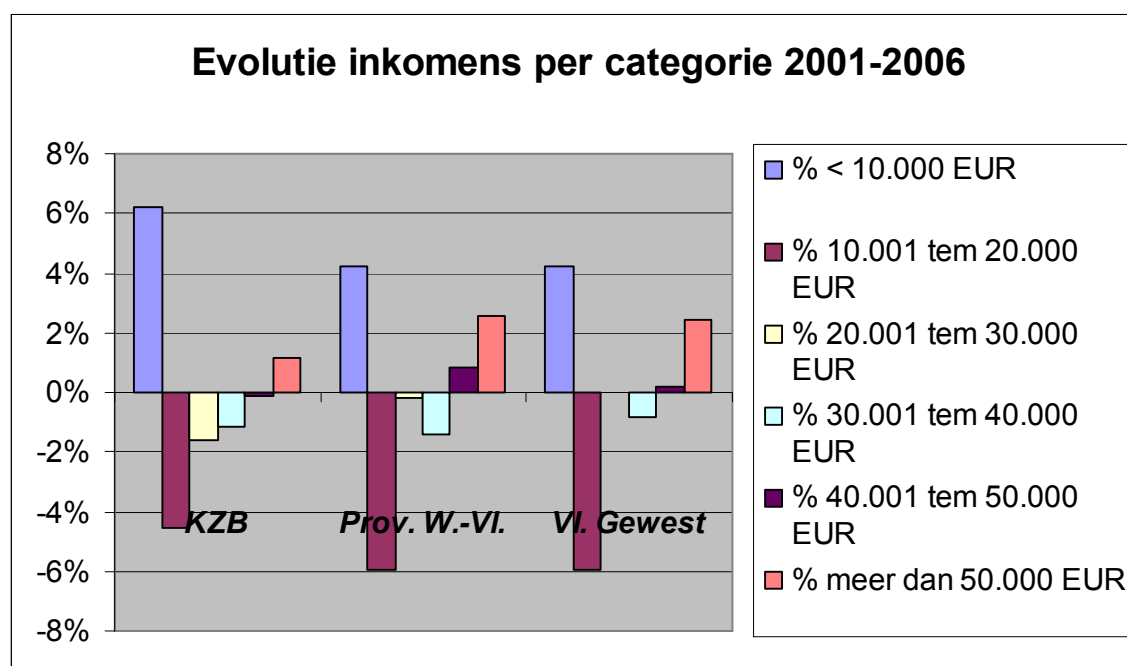


Figuur 19: Aandeel lage fiscale aangiften in Vlaanderen (bron: FOD Economie, verwerking: Idea Consult)



Wanneer we naar de evolutie van de aandelen van de fiscale aangiften overheen de periode 2001-2006 kijken, valt op dat het aandeel van de laagste inkomenscategorie sterker gestegen is in KZB in vergelijking met het Vlaams Gewest. De stijging van het aandeel in de hoogste inkomensklasse is aan de Kust dan weer een stuk zwakker in vergelijking met het Vlaams Gewest. De **uitholling van de middenste inkomensklassen** die we in Vlaanderen zien richting de twee uitersten doet zich aan de Kust vooral voor richting laagste inkomensklasse.

Figuur 20: Evolutie fiscale aangiften naar categorie (bron: FOD Economie, eigen verwerking)



Sociaal profiel

Om het sociaal profiel van de kustgemeenten in kaart te brengen, hebben we als indicatoren weerhouden: het aantal kinderen dat in kansarme gezinnen geboren wordt, het aantal begunstigde leefloners en het aantal en de evolutie van het aantal WIGW's⁷⁹. We verkiezen deze indicatoren boven het gebruik van statistieken omtrent de hoogte van de fiscale aangiften daar deze voor de Kust onvoldoende representatief zijn. Bijna 60% van de fiscale aangiften aan de Kust ligt onder 20.000€, tegenover iets meer dan de helft in Vlaanderen. Terecht kan hier de opmerking gemaakt worden dat het inkomen niet de enige indicator is voor de rijkdom van de inwoners. Er zijn in de kustgemeenten immers vele gepensioneerden woonzaam. Deze kunnen een laag inkomen hebben en toch vermogend zijn.

Tabel 34: Sociaal profiel van de Kustgemeenten (bron: FOD Economie, eigen verwerking)

Sociaal profiel	Aantal kinderen geboren in kansarme gezinnen 1997-2007, per 1000 inwoners	Aantal begunstigde leefloners per 1000 inwoners 2007	Aantal WIGW's 2007, per 1000 inwoners	Evolutie aantal WIGW's 1000 inwoners sinds 1997
Blankenberge	11,08	9,11	65,42	-38,83%
Bredene	3,85	2,54	37,28	-40,97%
Brugge	4,56	4,09	40,55	-50,11%
De Haan	4,35	1,64	53,46	-35,86%

⁷⁹ WIGW's zijn weduwen en weduwnaars, invaliden, gepensioneerden en wezen met een inkomen dat lager is dan het laagste werknemerspensioen. Deze personen hebben recht op een bijkomende uitkering. Het aantal WIGW's is één van de indicatoren voor het meten van kansarmoede volgens het SIF-decreet (14 mei 1996, BS 1 juni 1996)

Sociaal profiel	Aantal kinderen geboren in kansarme gezinnen 1997-2007, per 1000 inwoners	Aantal begunstigde leefloners per 1000 inwoners 2007	Aantal WIGW's 2007, per 1000 inwoners	Evolutie WIGW's 1000 inwoners sinds 1997
De Panne	6,01	3,35	70,82	-35,98%
Knokke-Heist	4,28	2,46	51,13	-41,54%
Koksijde	1,59	1,91	51,78	-29,68%
Middelkerke	5,81	5,20	60,18	-29,49%
Nieuwpoort	4,94	5,12	61,88	-35,28%
Oostende	8,23	8,02	57,47	-41,16%
Kust	5,57	4,80	50,44	-42,14%
KZB	6,12	5,19	55,95	-38,15%
West-Vlaanderen	4,44	3,11	51,35	-44,63%
WVZK	4,07	2,64	50,32	-46,04%
Vlaams Gewest	5,47	3,69	42,21	-43,18%
Gent	13,52	15,13	43,76	-45,33%
Kortrijk	6,17	6,21	50,54	-44,65%
Roeselare	6,50	5,42	54,29	-42,53%

Overheen de laatste 10 jaar werden in KZB 50% **meer kinderen in kansarme gezinnen geboren**, in relatieve vergelijking met de rest van West-Vlaanderen. De verdeling over de gemeenten is zeer ongelijk: Oostende en Blankenberge spannen duidelijk de kroon, terwijl Bredene en Koksijde scores kennen ver onder die van het Vlaams Gewest. Ook **op gebied van aantal begunstigde leefloners heeft KZB een duidelijk hogere score** in vergelijking met de rest van de provincie of het Vlaams Gewest. Verder telt de Kust een **groter aantal WIGW's** onder zijn bevolking. Deze groep van mensen is zeer vatbaar voor sociale uitsluiting. Enkel in Brugge en Bredene ligt het aantal WIGW's onder het Vlaams gemiddelde. In vergelijking met de referentiegroep is het aantal WIGW's in KZB minder sterk gedaald.

Het valt op dat KZB voor het gros van deze indicatoren **gelijkaardige waarden heeft als de regionale steden Kortrijk en Roeselare**, maar toch een stuk sterker staat dan een grootstad als Gent. De kuststeden Oostende en Blankenberge hebben sociaal gezien het zwakste profiel. Koksijde, De Haan en Knokke-Heist vertonen het sterkste profiel. Toch hebben deze laatste gemeenten heel wat WIGW's. Hoewel het vermogen en de rijkdom van de grote groep weduwen en weduwnaars in deze groep niet altijd duidelijk is, zijn deze personen meer vatbaar voor sociale uitsluiting.

In tegenstelling tot het demografisch profiel, **druist het socio-economische profiel van de eigenaars van tweede verblijven in tegen dat van de inwoners van de meeste kustgemeenten**. Bijna twee derde van de eigenaars behoort eerder toe aan een middelhoge tot hoge sociale klasse, terwijl slechts 14% zich in een lage sociale klasse bevindt. 56% van de eigenaars (brug)gepensioneerd, van de overige nog actieve eigenaars is 48% actief als bediende of kaderlid en 43% is ondernemer, zelfstandige of oefent een vrij beroep uit.

Als we de gegevens per gemeente bekijken, valt op dat in Knokke-Heist en Koksijde een opvallend hoger aandeel eigenaars uit de hoge of middelhoge sociale klassen komt, met respectievelijk 76,2% en 71,3%. Zij laten hiermee de andere gemeenten ver achter zich. Het kleinste aandeel wordt gevonden in Bredene, Middelkerke en Blankenberge met respectievelijk 54%, 52% en 47%. Wanneer we het aandeel van de eigenaars uit de lage en middellage klasse bekijken, springen dezelfde gemeenten eruit. De laagste waarden worden gevonden bij Knokke-Heist en Koksijde met 24% en

28%. Bredene, Middelkerke en Blankenberge noteren de hoogste waarden met 46%, 48% en 52%.

Oostende kent met 64% veruit het hoogste aandeel (brug)gepensioneerde eigenaars van tweede verblijven. Met 48% scoort Bredene duidelijk het laagste cijfer. Van de nog actieve eigenaars is in Knokke-Heist 63% ofwel zelfstandige ofwel beoefenaar van een vrij beroep. Met 11% en 12% heeft Bredene en Blankenberge het grootste aandeel arbeiders bij de actieve eigenaars van tweede verblijven. Met 57% heeft Bredene ook het grootste aandeel bedienden bij de nog actieve eigenaars.

Hoewel het sociaal profiel van de eigenaars van tweede verblijven over het algemeen niet overeenkomt met dat van de inwoners van de Kustgemeenten, zien we dat **de onderlinge positionering van de gemeenten zeer gelijkaardig is bij zowel eigenaars van tweede verblijven als bij inwoners.**

Tewerkstelling per sector

De Kust kent een **opvallend hoog aandeel van de tewerkstelling in de tertiaire en quataire sector** in vergelijking met de gehele provincie. Het aandeel van de tewerkstelling aan de Kust in de primaire en secundaire sector is dan weer laag. Van de tewerkgestelden in Koksijde werkt amper 10% in de primaire of secundaire sector. Opvallend is dat Brugge qua aandeel jobs in de quataire sector (o.a. toerisme) nog steeds ver boven de andere kustgemeenten uitsteekt. De reden hiervoor is het feit dat in de cijfers enkel rekening werd gehouden met voltijdse jobs.

Tabel 35: Tewerkstelling aan de Kust en omgeving (bron: Provincie West-Vlaanderen)

Tewerkstelling, 2006	Aandeel primaire sector	Aandeel secundaire sector	Aandeel tertiaire sector	Aandeel quataire sector
Blankenberge	1,24%	7,76%	58,73%	32,27%
Bredene	1,74%	16,88%	46,35%	35,03%
Brugge	0,68%	13,03%	42,44%	43,85%
De Haan	3,86%	9,75%	53,64%	32,74%
De Panne	1,48%	9,85%	60,09%	28,58%
Knokke-Heist	2,31%	11,12%	59,93%	26,64%
Koksijde	1,85%	8,72%	51,39%	38,04%
Middelkerke	5,38%	11,11%	57,98%	25,53%
Nieuwpoort	2,73%	13,76%	46,01%	37,50%
Oostende	0,47%	14,38%	49,09%	36,05%
Kust (met Brugge)	1,20%	12,64%	47,83%	38,33%
West-Vlaanderen	4,16%	27,65%	39,03%	29,16%

De absolute tewerkstelling ligt aan de Kust rond het West-Vlaams gemiddelde. De **enige grote tewerkstellingspool aan de Kust is Brugge** met een werkgelegenheidsgraad⁸⁰ van 92%. Oostende heeft een werkgelegenheidsgraad die meer zou moeten zijn voor een regionale stad. Ook de werkgelegenheidsgraad van de gehele Kust is gelijkaardig aan die van West-Vlaanderen. Aan de kust ligt het absolute cijfer voor jobs in 'Handel en Diensten', (tertiaire en quataire sector) vooral door de

⁸⁰ De werkgelegenheidsgraad is de ratio van het aantal jobs gedeeld door de actieve bevolking (18 tot 65-jarigen). Vanaf een waarde van 80% of 90% spreekt men van een tewerkstellingspool.

bijdrage van Brugge, boven dat van West-Vlaanderen. Het aantal jobs per 1000 inwoners aan de Kust voor de primaire en secundaire sector ligt een stuk lager dan in West-Vlaanderen. Negatieve uitschieters op vlak van werkgelegenheid zijn Bredene en Blankenberge.

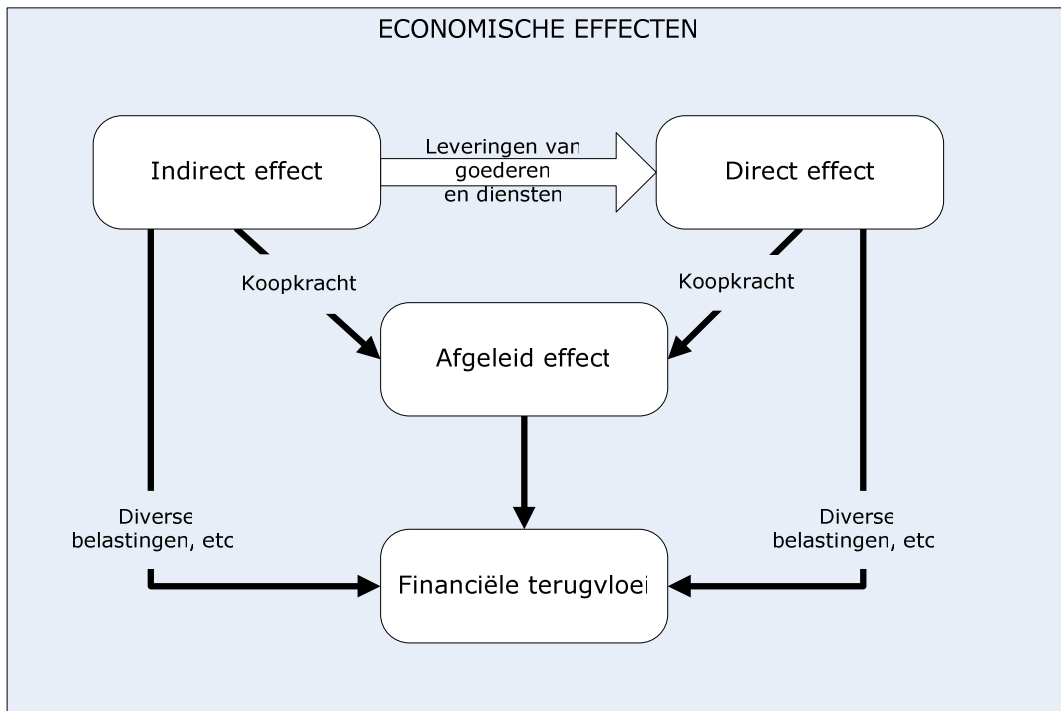
Tabel 36: Tewerkstelling aan de Kust en omgeving (bron: Provincie West-Vlaanderen)

Tewerkstelling, 2006	Jobs per 1000 inwoners	Jobs per 1000 inwoners prim. en sec. sector	Jobs per 1000 inwoners tert. en quart. sector	Werkgelegenheidsgraad
Blankenberge	250,26	22,53	227,72	0,41
Bredene	153,68	28,61	125,07	0,23
Brugge	578,62	79,31	499,30	0,92
De Haan	282,91	38,51	244,39	0,47
De Panne	306,01	34,66	271,34	0,52
Knokke-Heist	383,45	51,50	331,94	0,66
Koksijde	320,79	33,89	286,89	0,53
Middelkerke	258,90	42,69	216,20	0,43
Nieuwpoort	412,43	68,00	344,42	0,67
Oostende	444,01	65,96	378,05	0,75
Kust (met Brugge)	431,70	59,72	371,98	0,71
West-Vlaanderen	426,14	135,5	290,58	0,70

BIJLAGE 4: METHODIEK ECONOMISCHE IMPACTANALYSE

Dit model omvat de analyse en kwantificering van de economische impact. Startpunt hierbij is de directe impact, waarna indirecte en afgeleide effecten berekend kunnen worden. Ten slotte wordt van dit alles de financiële terugvloeï geraamd.

Figuur 21: De economische impact



Bron: IDEA Consult

▪ Directe impact

Van de verschillende luiken in de economische impactanalyse, is de directe impact het meest eenvoudig te kwantificeren. De directe impact wordt vooreerst gemeten aan de hand van de omzet gerealiseerd door tweede verblijven in de bouw of bestedingen in diverse sectoren en huur via verhuurkantoren. Activiteiten die worden uitbesteed, vallen hier niet onder, maar worden meegerekend bij de indirecte effecten. Behalve in omzet wordt de directe impact ook nog uitgedrukt in termen van toegevoegde waarde en tewerkstelling.

▪ De indirecte effecten (stroomopwaartse bindingen)

De indirecte effecten zijn de effecten die de sectoren in kwestie (zoals bouw, detailhandel, horeca, etc.) stroomopwaarts in de keten teweeg brengen, via de betalingen aan leveranciers en dienstverleners. Deze leveranciers veroorzaken op hun beurt opnieuw extra productie bij hun toeleveranciers. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de input-outputtabellen van het Federaal Planbureau. De meest recente tabellen dateren van 2000. Via toepassing van de productiemultiplicator per sector die rechtstreeks aan de desbetreffende sectoren toeleveren berekenen we de verdere indirecte effecten stroomopwaarts. Deze inschatting van indirecte output wordt daarna ook vertaald naar indirecte werkgelegenheid en indirect gegenereerde toegevoegde waarde op basis van de sectorratio's zoals ze ook voorkomen in de input-outputtabellen.

- Afgeleide effecten

Als derde stap bekijken we de afgeleide effecten. Zoals eerder aangegeven omvat dit effect de koopkrachtstijging als gevolg van de gecreëerde tewerkstelling (direct en indirect). Via de lonen die deze werknemers ontvangen wordt immers extra koopkracht gegenereerd, wat op zijn beurt een extra vraag naar goederen en diensten doet ontstaan.

Om deze afgeleide effecten te kunnen ramen, maken we gebruik van sectorgegevens zoals onder meer de gemiddelde lonen per sector, de gemiddelde verhouding netto loon / bruto loon per gezinstype, de samenstelling van de huishoudens naar gezinstypes, de gemiddelde bestedingen in functie van het netto-loon, het gemiddelde importlek, het gemiddeld BTW-percentage en het gemiddeld niveau van werkloosheidsvergoedingen.

Op basis van deze gegevens ramen we de totale koopkrachttoename in België die direct of indirect voortvloeit uit de activiteiten rechtstreeks gerelateerd aan tweede verblijven. Enkel de extra koopkracht die voortkomt uit het inkomensverschil tussen enerzijds een gemiddelde werkloosheidsvergoeding en anderzijds het gemiddelde netto-loon mag als een impact van tweede verblijven beschouwd worden.

Deze toegenomen koopkracht bij de huishoudens leidt op zijn beurt tot extra output voor heel wat andere sectoren, waarbij wel de BTW in mindering moet gebracht worden. Omdat niet gekend is in welke sectoren deze uitgavendoor de extra koopkracht zich voordoen, wordt deze extra output vertaald naar extra toegevoegde waarde en tewerkstelling via gemiddelde ratio's voor de ganse Belgische economie, gebruik makend van de input-outputtabellen van het Federaal Planbureau.

- Raming van de financiële terugvloei

Nadat de directe, indirecte en afgeleide impact gekend is, kunnen we ook overgaan tot de inschatting van de **financiële terugverdieneffecten voor de overheid**. Deze financiële terugvloei naar de overheid verloopt grotendeels langs volgende vier kanalen:

- *Financiële terugvloei via de extra gegenereerde tewerkstelling*

Het grootste deel van de financiële terugvloei volgt uit de personenbelasting en sociale zekerheid als gevolg van de bijkomende tewerkstelling (direct+indirect+afgeleid). De raming van deze terugvloei naar de overheid baseert zich op de directe en indirecte tewerkstellingseffecten.

De raming van de **RSZ-bijdragen en personenbelasting** is het resultaat van bruto-nettocalculaties voor verschillende gezinstypes binnen de desbetreffende sectoren.

- *Financiële terugvloei via de extra output*

Een tweede stroom van inkomsten, zij het minder groot, omvat de financiële terugvloei via de vennootschapsbelasting. In de vorige onderzoeksstappen werd reeds de direct, indirect en afgeleid gegenereerde output berekend. Deze toename in productie bij de verschillende sectoren wordt voor elke sector vertaald in effecten op de winst van die sectoren, en dit op basis van de huidige winstmarges per sector. Vervolgens wordt bij sectoren met positieve winstcijfers het vennootschapsbelastingpercentage van 33,99% toegepast. Via Belfirst hebben we kunnen bepalen dat 34% vennootschapsbelasting op de winst, te herleiden valt tot 1% op de omzet. Daar het veel eenvoudiger⁸¹ is om deze laatste te bepalen, hebben we de berekening op deze manier gedaan.

⁸¹ Met minder assumpties

- *Financiële terugvloeï via de extra toegevoegde waarde*

Een derde luik omvat de extra BTW-inkomsten. De extra BTW-inkomsten worden geraamd door toepassing van het gemiddeld BTW-percentages op de extra gecreëerde toegevoegde waarde (som van direct+indirect+afgeleid effect). Het gemiddeld BTW-percentages wordt bekomen door het gewogen gemiddelde te nemen van de verschillende BTW-percentages en de bestedingen (volgens huishoudbudgetenquête). Indien het niet gaat over alle sectoren, maar over een of enkele specifieke sector(en), dan is niet gewerkt met een gemiddelde BTW-tarief maar met de desbetreffende BTW-tarieven.

- *Financiële terugvloeï door het bezit van een tweede verblijf*

Een vierde inkomstenbron is de financiële terugvloeï door vastgoedgerelateerde belastingen, ofwel door het bezit van onroerend goed of meer specifiek het bezit van een tweede verblijf.

Het betreft hier de belastingen op onroerend inkomen⁸², de onroerende voorheffing en de registratierechten in het geval van een (ver)koop voor wat betreft het bezit van een onroerend goed. Voor het bezit van een tweede verblijf in het bijzonder geldt er bovenop nog eens een tweede verblijvenbelasting.

De bijdragevoeten en berekeningswijze van deze belastingen zijn reeds in het rapport zelf uitvoerig besproken.

⁸² die niet wegvallt in het geval van een tweede verblijf

BIJLAGE 5: BRONNEN

Hieronder wordt een beknopt overzicht opgenomen van de geraadpleegde bronnen in het kader van deze studie.

- LOVRGREN, Stefan: Buyers Snap Up Country Houses -- In Other Countries, digitaal artikel op news.nationalgeographic.com, 2005
- BLAND, Melissa: Americans buying record number of second homes: NAR, digitaal artikel op www.redorbit.com, 2006;
- ENGELHARDT, Gary: Study on Housing Trends Among Baby Boomers, digitaal artikel op www.housinginamerica.org, 2006
- MEIRE Mieke en BRACKE Piet (i.o.v. Provincie West-Vlaanderen): Wijkenatlas de Kust, Resultaten van het leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, per wijk, 2005.
- MEIRE Mieke en BRACKE Piet (i.o.v. Provincie West-Vlaanderen): Het leven zoals het is, Samenvatting van het leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, 2005.
- Westtoer (i.o.v. Toerisme Oostende): Tweede verblijvers in Oostende: Wie zijn ze, Wat doen ze, Wat wensen ze? Onderzoek bij tweede verblijvers in Oostende, 2004.
- Westtoer en Toerisme Vlaanderen: Strategisch Beleidsplan voor Toerisme en Recreatie aan de Kust, 2002
- Natuurpunt Kustwerkgroep: Het 10 puntenprogramma voor een kust met zee, zon en minder zorgen, Voor een geïntegreerd duurzaam beheer van de kustzone, 2006.
- DEDUCE Consortium: Indicators guidelines To adopt an indicators-based approach to evaluate coastal sustainable development, 2007.
- SUM Research & Laga: Op zoek naar instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken, Eindrapport, 2006.
- CIB afdeling kust: Memorandum toeristische verhuur aan de Vlaamse kust, 2006.
- CIB-Kust & CIB Federatie Toeristisch Vastgoed, Huurvakantiewoningen en Tweede Verblijven: Bezwaren tegen de invoering van een Provinciale Belasting op Tweede Verblijven, 2007.

Verder is ook gekeken naar volgende websites die betrekking hebben op ontwikkelingen aan de Kust:

- www.kustbeheer.be
- www.kustatlas.be
- www.vliz.be/projects/indicatoren/
- www.dekustkijktverder.be

Specifiek in het kader van deze studie werden ook interviews afgenomen van een aantal belangrijke stakeholders uit de sector:

- Anne Vandermeulen: Gebiedsgerichte werking Provincie West-Vlaanderen

-
- Kathy Belpaeme: Coördinatiepunt Duurzaam Kustbeheer
 - Ann-Katrien Lescrauwaet: Vlaams Instituut voor de Zee
 - Bart Slabbinck: Natuurpunt Vlaanderen / voorzitter werkgroep Kust
 - Ann Vanassche: RESOC Oostende
 - Jan Jassogne: gedelegeerd bestuurder CIB Kust / zaakvoerder AGEM
 - Filip Dermul: gedelegeerd bestuurder Agence Dermul
 - Peter Craeymeersch: Directeur Toerisme Oostende
 - Bart Versluys van Groep Versluys; Oostende
 - Steven Sleuyter – Groep Sleuyter, Oostende
 - Tim Vanzande – Groep Caenen, Middelkerke